



YLIVIESKAN KAUPUNKI KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 2030

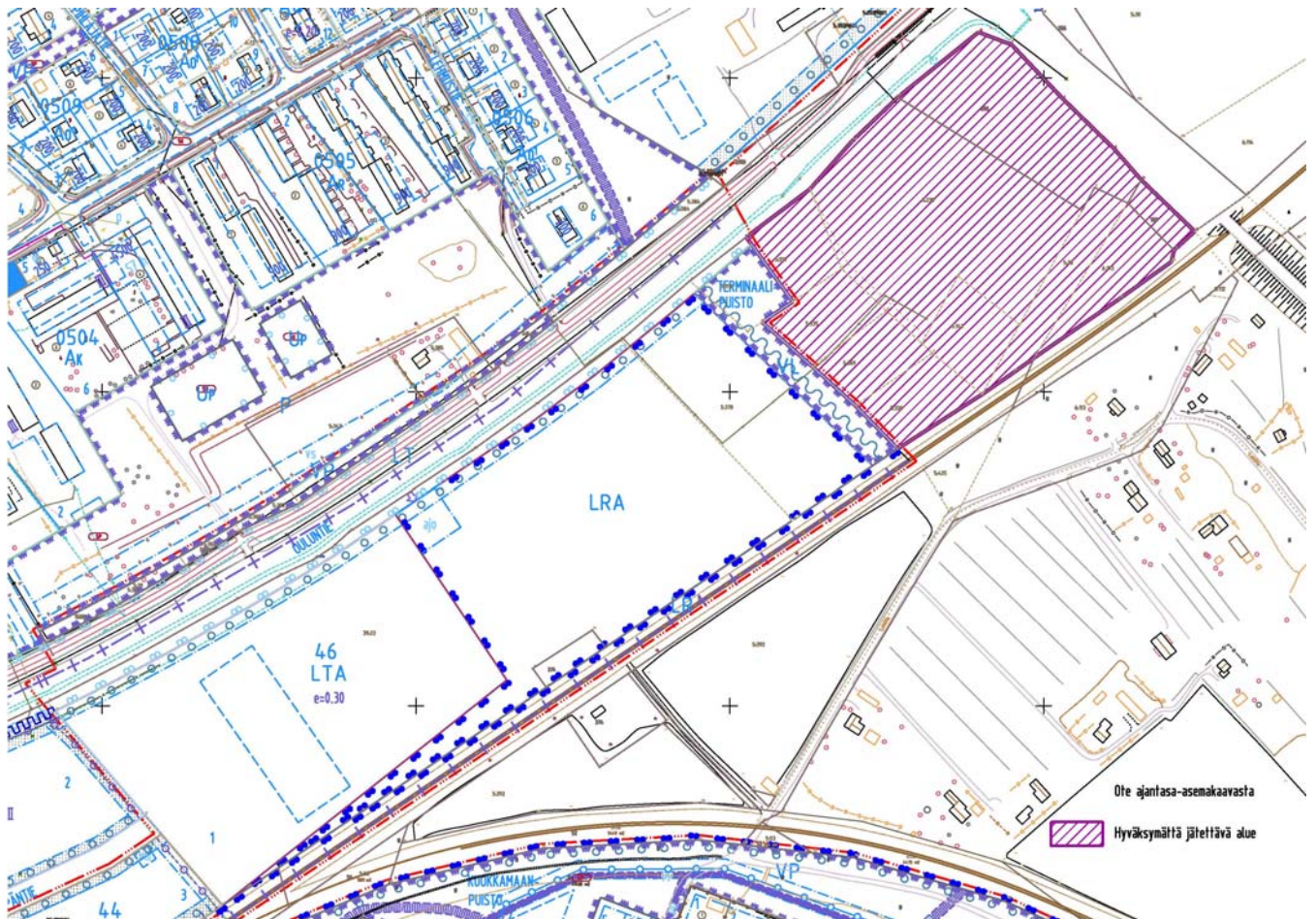
SELOSTUS 24.3.2011
Tarkistukset 18.5.2011, 13.6.2011

FCG Finnish Consulting Group Oy

HYVÄKSYMIKÄSITTELY

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 23.5.2011 (KHALL § 97) hyväksyä kaava-aineiston palautteesta laaditut vastineet sekä kaava-aineistoon tehdyt muutokset ja tarkistukset, sekä hyväksynyt Keskustan osayleiskaavan 2030 ja esittänyt sen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 7.6.2011 (KVALT § 40) hyväksyä Keskustan osayleiskaavan 2030 lukuun ottamatta asemakaavatonta aluetta, jota rajaa Ouluntie (kt 86), Vähäkankaantie (mt 895), Seinäjoki-Oulu rautatie sekä asemakaava ja asemakaavan muutosalue: Hakalahden ja Hollihaan kaupunginosan asemakaavan laajennusta ja Hakalahden kaupunginosan korttelin 44 osaa koskeva asemakaavan muutos (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.12.2009 §95, päätös ei ole lainvoimainen).



Keskustan osayleiskaavassa 2030 hyväksymättä jätetty asemakaavatonta alue, jota rajaavat Ouluntie (kt 86), Vähäkankaantie (mt 895), Seinäjoki-Oulu rautatie sekä asemakaava ja asemakaavan muutosalue.

TIIVISTELMÄ

Ylivieskan keskustan osayleiskaava 2030 on saatettu vireille Teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 28.8.2007 § 67. Tämä osayleiskaava perustuu asetettuihin tavoitteisiin ja laadittuun rakennemallitarkasteluun.

Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.11.2008 – 9.1.2009 välisen ajan mielipiteiden esittämistä ja lausuntojen antamista varten. Saadun palautteen perusteella on laadittu osayleiskaavaehdotus, joka on ollut nähtävillä 10.6. – 11.8.2010 välisen ajan muistutusten esittämistä ja lausuntojen antamista varten. Saadun palautteen perusteella kaava-aineistoon on päätetty tehdä oleellisia muutoksia, jonka vuoksi kaavaehdotus on ollut uudelleen nähtävillä 4.4. – 4.5.2011 välisen ajan muistutusten esittämistä ja lausuntojen antamista varten.

Saadun palautteen perusteella kaava-aineisto on viimeistelty hyväksymiskäsittelyä varten. Keskustan osayleiskaavan 2030 hyväksymisestä päättää Ylivieskan kaupunginvaltuusto. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) tehtävänä on ohjata kaavan laadintaa sille laissa annetuin keinoin.

Keskustan osayleiskaavalla 2030 kuvataan Ylivieskan keskustan maankäyttöä tavoitevuonna 2030, ja se laaditaan oikeusvaikutteisena. Alueella on tällä hetkellä voimassa oikeusvaikutukseton Ylivieskan keskustan osayleiskaava 2015 (KV 29.8.2000 § 75) sekä Ojakylä-Savela osayleiskaava (KV 23.3.1987), jotka Keskustan osayleiskaava 2030 tulee hyväksymisen jälkeen korvaamaan niiltä osin, kun ne koskevat suunnittelualuetta.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 esitetään yleispiirteinen maankäyttö, ja sen tarkoituksena on ohjata asemakaavojen laatimista ja muuttamista. Yhdyskuntarakennetta eheytetään ja tiivistetään voimakkaasti. Nykyinen kantakeskusta, radan itäpuoliset uudet keskustatoimintojen alueet ja Savari yhdistetään yhdeksi kokonaisuudeksi, jonka maankäyttöä ohjataan vyöhykkeittäin toimivan yhdyskuntarakenteen saavuttamiseksi. Ylivieskan tulevaisuuden kannalta ratkaisevan tärkeää on juuri tämän muutosprosessin hallinta ja ohjaaminen.

Keskustatoiminnot ovat laajentumassa voimakkaasti itään ja kaakkoon. Yhdyskuntarakenteen voimakas eheyttäminen ja tiivistäminen näkyy erityisesti Koskipuhdon kaupunginosan länsiosissa, jossa nykyinen vajaakäyttöinen ja sekava teollisuusalue muutetaan monipuoliseksi keskustatoimintojen alueeksi, jonne tulee uutta asutusta, palveluja ja työpaikkoja.

Uusia työpaikka-alueita on osoitettu lähinnä laajoille keskustatoimintojen alueille, teollisuusalueille, kaupallisten palvelujen alueille sekä palvelujen, hallinnon ja kaupan alueille Savontien (vt 27) ja Ouluntien (kt 86) varsille. Autokaupalle on esitetty uusi sijoittumisalue Savontien (vt 27) eteläpuolelle.

Liikenteen osalta maankäyttö tukeutuu pääosin olemassa olevaan liikenneverkkoon. Kehittämistoimissa keskeisiä ovat kaupungin sisäiset sujuvat liikenneyhteydet. Erityistä huomiota on kiinnitetty kevyen liikenteen ja jalankulkuympäristön kehittämiseen. Teknisen huollon osalta huomiota on erityisesti kiinnitetty kaukolämmön käyttöasteen lisäämiseen ja energiankäytön tehostamiseen.

Uudet asuntoalueet eheyttävät yhdyskuntarakennetta merkittävästi. Uusia asuntoalueita on osoitettu eri puolille keskustaajamaa ja ne tukeutuvat pääasiassa olemassa oleviin palveluihin sekä laajenevan keskustan palveluihin. Uusia asuntoalueita on esitetty tarvetta enemmän, jotta toteutettavien alueiden valinnassa säilyy vaihtoehtoisia mahdollisuuksia. Yhdyskuntarakenteen eheyden ja toimivuuden kannalta on oleellista, että tarkemmassa suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen.

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO	1	3.3 ASUMINEN	16
1.1 OSAYLEISKAAVAN TEHTÄVÄ.....	1	3.3.1 Mitoitus	16
1.2 TAVOITTEET	2	3.3.2 Asuntotyyppijakauma	16
1.2.1 Yleiskaavan ohjaustavoite ja ohjaustarkkuus	2	3.3.3 Uudet asuntoalueet	17
1.2.2 Kaupungin strategiset tavoitteet.....	2	3.3.4 Asumisen kaavamerkinntät.....	18
1.2.3 Muut tavoitteet.....	2	3.4 KESKUSTA-ALUEET	19
1.3 SUUNNITTELUALUE	3	3.4.1 Keskustatoimintojen alueet.....	19
1.4 LAATIMISVAIHEET	3	3.4.2 Keskustan kehittäminen.....	19
1.4.1 Vireilletulo.....	3	3.4.3 Keskusta-alueiden kaavamerkinntät.....	19
1.4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	3	3.5 PALVELUT.....	21
1.4.3 Tavoitteet	3	3.5.1 Palveluverkko	21
1.4.4 Rakennemallit.....	3	3.5.2 Kaupalliset palvelut	21
1.4.5 Yleiskaavaluonnos	4	3.5.3 Julkiset palvelut	22
1.4.6 Yleiskaavaehdotus.....	4	3.5.4 Muut palvelut	22
1.5 SUUNNITTELU JA SEN OHJAUS	4	3.5.5 Palvelujen kaavamerkinntät	22
2 LÄHTÖKOHDAT	6	3.6 TYÖPAIKAT	23
2.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	6	3.6.1 Työpaikkajakauma	23
2.2 POHJOIS-POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA	6	3.6.2 Työpaikka-alueet	24
2.3 SEUDULLISET LÄHTÖKOHDAT.....	7	3.6.3 Työpaikka-alueiden kaavamerkinntät.....	24
2.3.1 Seudun alue- ja yhdyskuntarakenteen nykytila ja kehitys.....	7	3.7 LIIKENNE	24
2.3.2 Ylivieska osana Oulun eteläistä kaupunkiverkkoa.....	7	3.7.1 Ajoneuvoliikenteen nykytila ja liikenne-ennuste	25
2.4 SELVITYKSET.....	7	3.7.2 Ajoneuvoliikenne.....	25
2.4.1 Arvokkaat alueet –selvitys.....	7	3.7.3 Kevyt liikenne.....	26
2.4.2 Kaupunkikuvaselvitys	9	3.7.4 Linja-autoliikenne.....	26
2.4.3 Rakennetun ympäristön selvitykset... ..	9	3.7.5 Raideliikenne	27
2.4.4 Muinaisjäännösinventointi	9	3.7.6 Tavaraliikenne	27
2.4.5 Maisemaselvitykset	9	3.7.7 Lentoliikenne	27
2.4.6 Luonnonympäristön selvitykset	10	3.7.8 Vesiliikenne	27
2.4.7 Liikenneselvitykset	10	3.7.9 Liikenteen yleiskaavamerkinntät.....	27
2.4.8 Kaupalliset selvitykset.....	11	3.8 TEKNINEN HUOLTO	29
2.4.9 Asemakaavojen yleiskaavalliset tarkastelut	11	3.8.1 Vesihuolto.....	29
2.5 MAANOMISTUS.....	12	3.8.2 Energiahuolto	29
3 OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT13	13	3.8.3 Jätehuolto.....	30
3.1 ESITYSTAPA	13	3.8.4 Maa-ainesten otto	30
3.1.1 Kaavaselostus ja kaavakartta.....	13	3.8.5 Teknisen huollon yleiskaavamerkinntät30	
3.1.2 Ympäristömuutokset.....	13	3.9 MAA- JA METSÄTALOUS.....	31
3.2 YHDYSKUNTARAKENNE	13	3.9.1 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet	31
3.2.1 Yleiskuvaus	13	3.9.2 Maatalousalueet.....	31
3.2.2 Vyöhykkeisyys.....	13	3.9.3 Ulkoilun ohjaustarve maa- ja metsätalousalueilla.....	31
3.2.3 Tiivistäminen ja eheyttäminen.....	14	3.9.4 Ympäristöarvot maa- ja metsätalousalueilla.....	32
3.2.4 Joen pohjoispuoli	15	3.9.5 Maa- ja metsätalouden yleiskaavamerkinntät.....	32
3.2.5 Joen eteläpuoli.....	15	3.10 YMPÄRISTÖ.....	32
3.2.6 Kyläalueet.....	15	3.10.1 Kaupunkikuva.....	32
3.2.7 Pitkän aikavälin kehitys.....	15	3.10.2 Arvokkaat alueet.....	33
		3.10.3 Rakennetun ympäristön suojelu	33
		3.10.4 Luonnonsuojelu	34
		3.10.5 Maisemalliset arvot.....	35
		3.10.6 Uhanalaiset kasvilajit	35
		3.10.7 Muinaismuistot	35
		3.10.8 Muut säilytettävät ympäristöt.....	36
		3.10.9 Ympäristön yleiskaavamerkinntät	36
		3.11 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	38
		3.11.1 Tulvauhanalaiset alueet	38
		3.11.2 Muutokset maaperässä	38
		3.11.3 Terveyshaitan poistamistarve.....	38

3.11.4	Liikennemelu	38	4.3	YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET	49
3.11.5	Tärinä	38	4.4	KAUPALLISET VAIKUTUKSET	49
3.11.6	Ympäristö- ja maisemavaurion korjaustarve	39	4.5	SOSIAALISET JA KULTTUURIVAIKUTUKSET	54
3.11.7	Ympäristön häiriötekijöiden yleiskaavamerkinnät	39	4.6	TERVEYDELLISET VAIKUTUKSET	54
3.12	VIRKISTYS.....	40	4.7	OIKEUSVAIKUTUKSET	54
3.12.1	Viheraluejärjestelmä.....	40	4.7.1	Yleiskaava korvaa alueen vanhan yleiskaavan	54
3.12.2	Virkistysalueet	40	4.7.2	Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuttamista.....	55
3.12.3	Ulkoilureitit	40	4.7.3	Asemakaavojen laatimistarve.....	55
3.12.4	Uimarannat	41	4.7.4	Rakentamisrajoitus sekä lunastus- ja korvausvelvollisuus	55
3.12.5	Venepaikat	41	4.7.5	Lunastuslupa perustuva maan lunastaminen.....	55
3.12.6	Moottorikelkkaurat	41	4.7.6	Metsälain soveltaminen	55
3.12.7	Virkistykseen yleiskaavamerkinnät ...	41	4.7.7	Maa-aineslain soveltaminen	56
3.13	MUUT MAANKÄYTTÖMERKINNÄT ...	42	4.7.8	Yleiskaavan hyväksyminen ja valitusoikeus	56
3.14	YLEISET KAAVAMÄÄRÄYKSET JA SUUNNITTELUOSITUKSET	42	4.8	VAIKUTUKSET MUUHUN SUUNNITTELUUN JA TOIMINTAAN .	56
3.14.1	Yleiset kaavamääräykset	42	4.8.1	Ohjaustarkkuus ja asemakaavoitus .	56
3.14.2	Yleiset suunnittelusuositukset	43	4.8.2	Kaupunkikuvallinen laatu.....	56
4	KAAVAN VAIKUTUKSET	43	4.8.3	Koskipuhdon länsiosat ja Savari	57
4.1	SUHDE MUIHIN MAANKÄYTÖN SUUNNITELMIIN JA TAVOITTEISIIN	43	4.8.4	Kantakeskustan kehittäminen	57
4.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	43	4.8.5	Liikennejärjestelmä	57
4.1.2	Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava	44	4.8.6	Seudullinen yhteistyö.....	57
4.1.3	Niemelänkylän osayleiskaava	46	4.8.7	Kulttuuriympäristöohjelma	58
4.2	YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET	46	4.8.8	Kaukolämpöverkko	58
4.2.1	Ilmastovaikutukset	46	4.8.9	Maanhankinta	58
4.2.2	Yhdyskuntarakenne	47	4.8.10	Toteuttamisohjelma	58
4.2.3	Rakennettu ympäristö.....	47	5	LIITTEET	59
4.2.4	Kulttuurimaisema	48			
4.2.5	Luonnonympäristö.....	48			
4.2.6	Elinympäristön laatu	48			



Visio 2012

Ylivieska on Oulun Eteläisen kehittyvä ja kasvava aluekeskus, jossa on hyvät palvelut, edellytykset viihtyisään asumiseen, itsensä kehittämiseen ja monipuoliseen yritystoimintaan.

1 JOHDANTO

1.1 OSAYLEISKAAVAN TEHTÄVÄ

Ylivieskan kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi ja toimintojen yhteensovittamiseksi laaditaan keskusta-alueille ja sen lähiympäristöön oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka tavoitevuosi on 2030. Ylivieskan keskustan osayleiskaava 2030 sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan ja se on saatettu vireille Teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 28.8.2007 § 67.

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimista edellyttää kaupallisten palvelujen ohjaustarve, keskustan kehittämistarve, muutoksen ohjaustarve radan itäpuolisilla osilla sekä asuntotuotantotarpeen tarkoituksenmukainen ohjelmoiminen.

Tärkeän suunnittelutarpeen muodostaa ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen. Ylivieskan keskustan osayleiskaavalla tulee luoda tälle edellytykset maankäytöllisin ratkaisuin sekä riittävin suunnittelumääräyksin ja –suosituksin.

1.2 TAVOITTEET

1.2.1 Yleiskaavan ohjaustavoite ja ohjaustarkkuus

Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarauskaava. Yleiskaavalla ei osoiteta yksittäisiä rakennuspaikkoja vaan alueita, joiden suunnittelua ohjataan asemakaavoituksella. Yleiskaavan kaavamerkinnoilla ja –määräyksillä ohjataan maankäyttöä, sen muutoksia ja rakentamista haluttuun suuntaan. Merkinnoilla säilytetään kaavallisin keinoin ympäristön arvokkaat alueet ja kohteet.

Ylivieskan keskustan osayleiskaavassa kuvataan tavoitevuoden 2030 tilannetta.

1.2.2 Kaupungin strategiset tavoitteet

Keskustan osayleiskaava 2030 perustuu visioon 2012 ja siihen liittyvään strategiaan. Visio 2012: *Ylivieska on Oulun Eteläisen kehittyvä ja kasvava aluekeskus, jossa on hyvät palvelut, edellytykset viihtyisään asumiseen, itsensä kehittämiseen ja monipuoliseen yritystoimintaan.*

Ylivieskan kaupunki on kirjannut strategisiksi tavoitteikseen:

- alueellisen keskusaseaman vahvistamisen sekä
- kasvun, kehityksen ja viihtyvyyden mahdollistavan hallitun maankäytön

Ylivieskan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vision 2020 ja uuden strategian 8.6.2010 § 31. Nämä ovat hengeltään aiemman, yleispiirteisemmän vision 2012 ja siihen liittyvän strategian mukaisia, mutta tavoitteiltaan tarkennettuja. Visio 2020: *Ylivieska on valtakunnallisesti tunnettu, kehittyvä ja kasvava alueensa keskus, jossa on monipuolinen yritystoiminta, hyvät palvelut, edellytykset viihtyisään asumiseen ja itsensä kehittämiseen.*

Ylivieskan kaupunki on kirjannut uusiksi strategisiksi tavoitteikseen:

- alueellisen keskusaseaman vetovoimaisuuden vahvistamisen yhdessä elinkeinoelämän ja oppilaitosten kanssa
- ylijäämäisen kuntatalouden, jonka perustana on taloudellinen ja tehokas palvelurakenne
- palvelutarpeisiin vastaamisen taloudellisten voimavarojen puitteissa tuottavuutta parantaen
- kaupunkilaisten omatoimisuuden ja yhteisöllisyyden vahvistamisen sekä kansainvälisyyden ymmärtämisen osaksi kilpailukykyä
- yrittäjyyttä ja yritteliäisyyttä edistävän toimintakulttuurin
- hyvinvoinnin ja turvallisuuden ja terveyden huomioimisen kaikissa toiminnoissa
- kaupunkirakenteen aktiivisen ohjaamisen maapolitiikalla ja yhdyskuntasuunnittelulla
- osaavan ja motivoituneen henkilöstön sekä sitä tukevan työyhteisön
- laadukkaan ja monipuolisen koulutuksen ja innovointiympäristön

1.2.3 Muut tavoitteet

Yleiskaavan tavoitteista on korostettu neljää keskeistä teemaa:

- ilmastonmuutoksen hillintä
- vahvistuva aluekeskus
- pyörällä kaupungissa
- virkistävä kaupunkikeskusta

Kaavan tavoitteet on kirjattu erilliseen Ylivieskan keskustan osayleiskaavan 2030 väliraporttiin *Tavoitteet*. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ja Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on esitelty lyhyesti myös tämän kaavaselostuksen kohdassa 2 *Lähtökohdat*.

1.3 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää Ylivieskan keskusta-alueet ja sen lähiympäristön. Kalajoen pohjoispuolella suunnittelualueeseen kuuluvat Kaisaniemen, Niemenrannan, Hollihaan, Hakalahden ja Kiviojan kaupunginosat. Kalajoen eteläpuolella suunnittelualueeseen kuuluvat Koskipuhdon, Pyörreperän, Keskustan, Puuhkalan ja Männistön kaupunginosat sekä Savelan alue. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Niemelänkylän osayleiskaava-alueeseen ja idässä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Suunnittelualue käsittää myös arvokkaat biotoopit suunnittelualueen eteläosissa.

1.4 LAATIMISVAIHEET

Kaavaprosessi jakautuu seuraaviin laatimisvaiheisiin:

- vireilletulo
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- tavoiteasettelu
- rakennemallivaihe
- kaavaluonnos
- kaavaehdotus
- hyväksymisvaihe

Näihin liittyen on laadittu seuraavat erilliset väliraportit:

- Tavoitteet
- Rakennemallit

1.4.1 *Vireilletulo*

Ylivieskan keskustan osayleiskaava 2030 sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan ja se on saatettu vireille Teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 28.8.2007 § 67.

1.4.2 *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

Kaavaprosessin alussa laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Siinä on esitetty kaavan tarkoitus, alustavat tavoitteet, suunnitteluorganisaatio, kaavaprosessi aikatauluineen ja vaikutusmahdollisuudet. OAS:aa on päivitetty kaavaprosessin aikana kaavaehdotuksen nähtäville asettamiseen saakka.

1.4.3 *Tavoitteet*

Tavoitevaiheessa määriteltiin kaavan laatimiseen vaikuttavat yleiset tavoitteet ja kaupungin omat tavoitteet. Tavoitteet on kirjattu erilliseen Keskustan osayleiskaavan 2030 väliraporttiin *Tavoitteet*.

Tavoitteista pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja Ylivieskan kaupungin päätöksentekokoelimityiltä. Tavoitteita esiteltiin yhdessä rakennemallivaihtoehtojen kanssa kaupunginvaltuustolle järjestetyssä seminaarissa 26.6.2008.

1.4.4 *Rakennemallit*

Kaupunkirakennetta tutkittiin teemoittain. Teemoina käsiteltiin liikennejärjestelmää, asuntotuotantoa ja palvelurakennetta.

Asuntotuotannon rakennemalleja oli neljä:

- A. Tiivistyvä kaupunkikeskusta
- B. Eheytyvä kaupunkikehä
- C. Vahvistuva jokinauha
- D. Väljä maaseutu

Palvelurakenteen rakennemalleja oli kolme:

- 1. Tiivistyvä keskusta
- 2. Nauharakenne
- 3. Kaksi painopistettä

Liikennejärjestelmän kehittämistapoja oli kaksi:

- H. Henkilöautopainotteinen
- K. Kevyt- ja joukkoliikennepainotteinen

Rakennemallit on esitetty erillisessä Keskustan osayleiskaavan 2030 väliraportissa *Rakennemallit*. Suositeltavina rakennemalliyhdistelminä raportissa pidettiin yhdistelmiä B1K ja B2K.

Rakennemalleista pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja Ylivieskan kaupungin päätöksentekoeleimiltä. Rakennemallivaihtoehtoja esiteltiin yhdessä kaavan tavoitteiden kanssa kaupunginvaltuustolle järjestetyssä seminaarissa 26.6.2008.

Jatkotyön pohjaksi ohjausryhmässä valittiin valtuustoseminaarin, rakennemalleista saatujen lausuntojen ja ohjausryhmän keskustelujen perusteella rakennemalliyhdistelmä B1K.

1.4.5 Yleiskaavaaluonnos

Osayleiskaavaaluonnos laadittiin pääosin valittuun rakennemalliyhdistelmään perustuen. Suurin eroavaisuus oli ns. Olmalan alueen osoittaminen pientalovaltaisiksi alueeksi.

Osayleiskaavaaluonnos oli nähtävillä 17.11.2008 – 9.1.2009 välisen ajan mielipiteiden esittämistä varten. Kaavaaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta, kaupungin päätöksentekoeleimiltä sekä muilta tarpeellisilta tahoilta.

1.4.6 Yleiskaavaehdotus

Saadun palautteen perusteella laadittiin osayleiskaavaehdotus, joka oli nähtävillä 10.6. – 11.8.2010 välisen ajan muistutusten esittämistä varten. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta, kaupungin päätöksentekoeleimiltä sekä muilta tarpeellisilta tahoilta.

Saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin tarvittavat tarkistukset ja täydennykset. Kaava-aineistoon päätettiin tehdä oleellisia muutoksia, jonka vuoksi kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville. Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 4.4. – 4.5.2011 välisen ajan muistutusten esittämistä varten. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta, kaupungin päätöksentekoeleimiltä sekä muilta tarpeellisilta tahoilta.

Saadun palautteen perusteella kaava-aineisto viimeisteltiin hyväksymiskäsittelyä varten. Osayleiskaavan hyväksymisestä päättää Ylivieskan kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätöksestä voi tarvittaessa valittaa hallinto-oikeuteen.

1.5 SUUNNITTELU JA SEN OHJAUS

Kaavatyötä ovat ohjanneet Ylivieskan kaupungin nimeämä ohjausryhmä ja kaupungin kaavatiimi.

Ohjausryhmänä toimi 28.9.2009 saakka:

Perkkiö Kaija-Maija	kaupunginhallituksen pj, ohjausryhmän pj
Hakasaari Esa	kaupunginhallituksen jäsen
Hintsala Tuula	kaupunginhallituksen jäsen
Tuokko Markku	kaupunginhallituksen jäsen
Pylväs Juha	tekn. palveluiden lautakunnan lupajaoston pj
Saarela Outi	keskustan yrittäjien edustaja

Kaavatiimi:

Kentala Kari	tekninen johtaja
Haikola Mauri	kuntatekniikan päällikkö
Taskinen Pekka	kaupunginarkkitehti
Konu Riitta	kaavoitusavustaja
Laru Eriia	maanmittausteknikko
Koistinaho Tapio	ympäristösihteeri
Kärkinen Rauno	rakennustarkastaja
Törmälä Samuli	maanmittausteknikko

Kaupunginhallitus päätti 28.9.2009 laajentaa ohjausryhmän kokoonpanon seuraavaksi:

Kaupungin luottamushenkilöt:

Kati Marjakangas	kaupunginhallituksen pj, ohjausryhmän pj
Alanen Terttu	kaupunginhallituksen jäsen
Haikola Tuija	kaupunginvaltuuston 2. varapj
Hasanen Aura	kaupunginvaltuuston 3. varapj
Isokoski Juha	kaupunginhallituksen jäsen
Kippola Eero	kaupunginvaltuuston 1. varapj
Löfbacka Juhani	kaupunginhallituksen jäsen
Männistö Asko	kaupunginhallituksen 1. varapj
Nevala Aune	kaupunginhallituksen jäsen
Piirainen Aimo	kaupunginvaltuuston jäsen
Pylväs Juha	kaupunginvaltuuston pj
Saari Tuomo	kaupunginhallituksen jäsen
Savela Kaisa	kaupunginhallituksen 2. varapj
Ylimäki Jouko	kaupunginhallituksen jäsen

Muut:

Rantala Antti	Ylivieskan Yrittäjät ry:n puheenjohtaja
Ojamäki Asko	kaupunginjohtaja
Piili Maritta	kaupunginsihteer
Kentala Kari	tekninen johtaja
Taskinen Pekka	kaupunginarkkitehti
Konu Riitta	kaavoitusavustaja
Laru Eriia	maanmittausteknikko

Ohjausryhmän kokoonpanoon on tullut muutos Ylivieskan kaupunginjohtajan osalta 12.10.2010:

Kaupungin luottamushenkilöt:

Kati Marjakangas	kaupunginhallituksen pj, ohjausryhmän pj
Alanen Terttu	kaupunginhallituksen jäsen
Haikola Tuija	kaupunginvaltuuston 2. varapj
Hasanen Aura	kaupunginvaltuuston 3. varapj
Isokoski Juha	kaupunginhallituksen jäsen
Kippola Eero	kaupunginvaltuuston 1. varapj
Löfbacka Juhani	kaupunginhallituksen jäsen
Männistö Asko	kaupunginhallituksen 1. varapj
Nevala Aune	kaupunginhallituksen jäsen
Piirainen Aimo	kaupunginvaltuuston jäsen
Pylväs Juha	kaupunginvaltuuston pj
Saari Tuomo	kaupunginhallituksen jäsen
Savela Kaisa	kaupunginhallituksen 2. varapj
Ylimäki Jouko	kaupunginhallituksen jäsen

Muut:

Rantala Antti	Ylivieskan Yrittäjät ry:n puheenjohtaja
Ojanperä Terho	kaupunginjohtaja
Piili Maritta	kaupunginsihteer
Kentala Kari	tekninen johtaja
Taskinen Pekka	kaupunginarkkitehti
Konu Riitta	kaavoitusavustaja
Laru Eriia	maanmittausteknikko

Kaavoitustyö laaditaan FCG Finnish Consulting Group Oy:n toimesta. Uuden ehdotuksen laatimisessa projektipäällikkönä ja kaavan laatijana toimii arkkitehti SAFA Suvi Korpinen. Ehdotusvaiheessa projektipäällikkönä ja kaavan laatijana toimi arkkitehti SAFA Esko Puijola. Luonnosvaiheessa projektipäällikkönä ja kaavan laatijana toimi arkkitehti SAFA Mika Uolamo.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa (MRL 24 §).

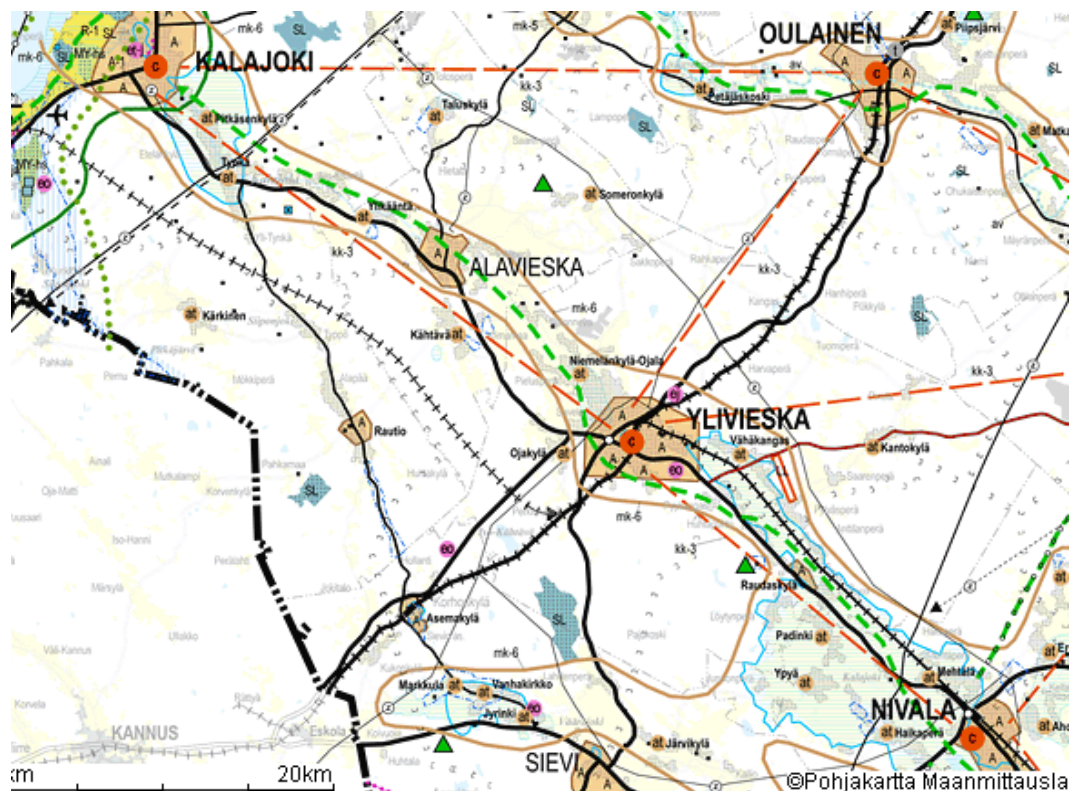
Valtioneuvosto antoi päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000, ja tarkistetut VAT:et astuivat voimaan 1.3.2009. Näissä korostuu läpikäynnä teemana ilmastonmuutoksen hillitseminen ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa esitetään yleistavoitteita, jotka ovat periaatteellisia linjauksia, sekä erityistavoitteita, jotka ovat veloitteita, ja ne on ryhmitelty kokonaisuuksiin asiasisällön perusteella. Ylivieskan keskustan osayleiskaavan 2030 lähtökohtana ovat seuraavat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden asiakokonaisuudet:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on esitelty tarkemmin erillisessä Keskustan osayleiskaavan 2030 väliraportissa *Tavoitteet*.

2.2 POHJOIS-POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA

Pohjois-Pohjanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 11.6.2003 ja ympäristöministeriö on vahvistanut sen 17.2.2005. Maakuntakaavan merkintöjen suunnittelumääräyksiä ja kehittämissuunnitelmia on selostettu erillisessä Keskustan osayleiskaavan 2030 väliraportissa *Tavoitteet*.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

2.3 SEUDULLISET LÄHTÖKOHDAT

2.3.1 Seudun alue- ja yhdyskuntarakenteen nykytila ja kehitys

Keskustan osayleiskaava 2030 perustuu kaavoituksen alkuvaiheen väestötietoihin ja –ennusteisiin. Kaavoitus on käynnistynyt vuonna 2007.

Ylivieskan seutukunnassa ja Oulun eteläisessä verkostokaupungissa on yhteensä noin 73 000 asukasta (vuonna 2011 tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan noin 76 000). Verkostokaupunkiin kuuluvat Haapajärvi, Haapavesi, Kalajoki, Nivala, Oulainen, Pyhäjärvi ja Ylivieska. Näistä asukasluvultaan suurimmat ovat Ylivieska (noin 13 700 asukasta, väestörekisterikeskuksen tiedon mukaan helmikuun lopussa 2011 noin 14 100), Nivala (noin 10 800 asukasta, väestörekisterikeskuksen tiedon mukaan helmikuun lopussa 2011 noin 11 100) ja Kalajoki (noin 9 200 asukasta, väestörekisterikeskuksen tiedon mukaan helmikuun lopussa 2011 noin 12 600). Yhteensä verkostokaupungissa on noin 64 000 asukasta (vuonna 2011 tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan noin 67 000). Väestönkehitys verkostokaupungissa on ollut taantuvaa 1990-luvun laman jälkeen. Viimeisten vuosien aikana väestönkehitys on kuitenkin kääntynyt kasvuun ainakin Ylivieskassa.

Ylivieskan kaupungin asukasluku oli vuoden 2008 lopussa noin 13 800. Väestönlisäys vuodesta 2007 oli noin 150. Ylivieskalaisia oli vuoden 2009 lopussa noin 13 900 ja vuoden 2010 lopussa noin 14 100. Väestörekisterikeskuksen tiedon mukaan Ylivieskan kaupungissa oli helmikuun lopussa 2011 myös noin 14 100 asukasta. Ylivieskan kaupungin väestötavoite 2010-2040 ja tilastokeskuksen vuonna 2009 julkaisema väestöennuste ovat lähellä toisiaan. Myönteisen kaupunkikehityksen ennustetaan jatkuvan. Ylivieskan kaupungin väestötavoite oli vuodelle 2010 noin 14 000 asukasta; väestötavoite vuodelle 2020 on noin 15 000, vuodelle 2030 noin 16 000 ja vuodelle 2040 noin 16 500 asukasta. Tilastokeskuksen väestöennuste vuodelle 2020 on noin 15 200 asukasta.

Oulun eteläisen verkostokaupungin aluerakenne on melko hajautunut. Se muodostuu kuitenkin melko eheistä ja pienimittakaavaisista osakeskuksista. Näiden reuna-alueet ovat enemmän tai vähemmän hajautuneita ja paine hajautumiskehityksen jatkumiseen ja jopa voimistumiseen on suuri. Erityisesti on näkyvässä asutuksen voimakasta kasvupainetta jokivarsia pitkin kauas keskustoista. Toisaalta jokaisessa osakeskuksessa on ainakin jossain määrin mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja hyvissä tapauksissa, kuten juuri Ylivieskassa, myös merkittävään tiivistämiseen.

Teknologian nopea kehitys, elinkeinorakenteen muuttuminen ja ilmastonmuutoksen aiheuttamat haasteet vaikuttavat vaikeasti ennustettavalla tavalla yhteiskunnan toimintatapoihin ja rakenteisiin, ja muutosvoimina muokkaavat myös yhdyskuntarakennetta. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi tulee yhdyskuntarakennetta jatkossa kehittää nykyiseen verrattuna huomattavasti vähäpäästöisemmäksi.

2.3.2 Ylivieska osana Oulun eteläistä kaupunkiverkkoa

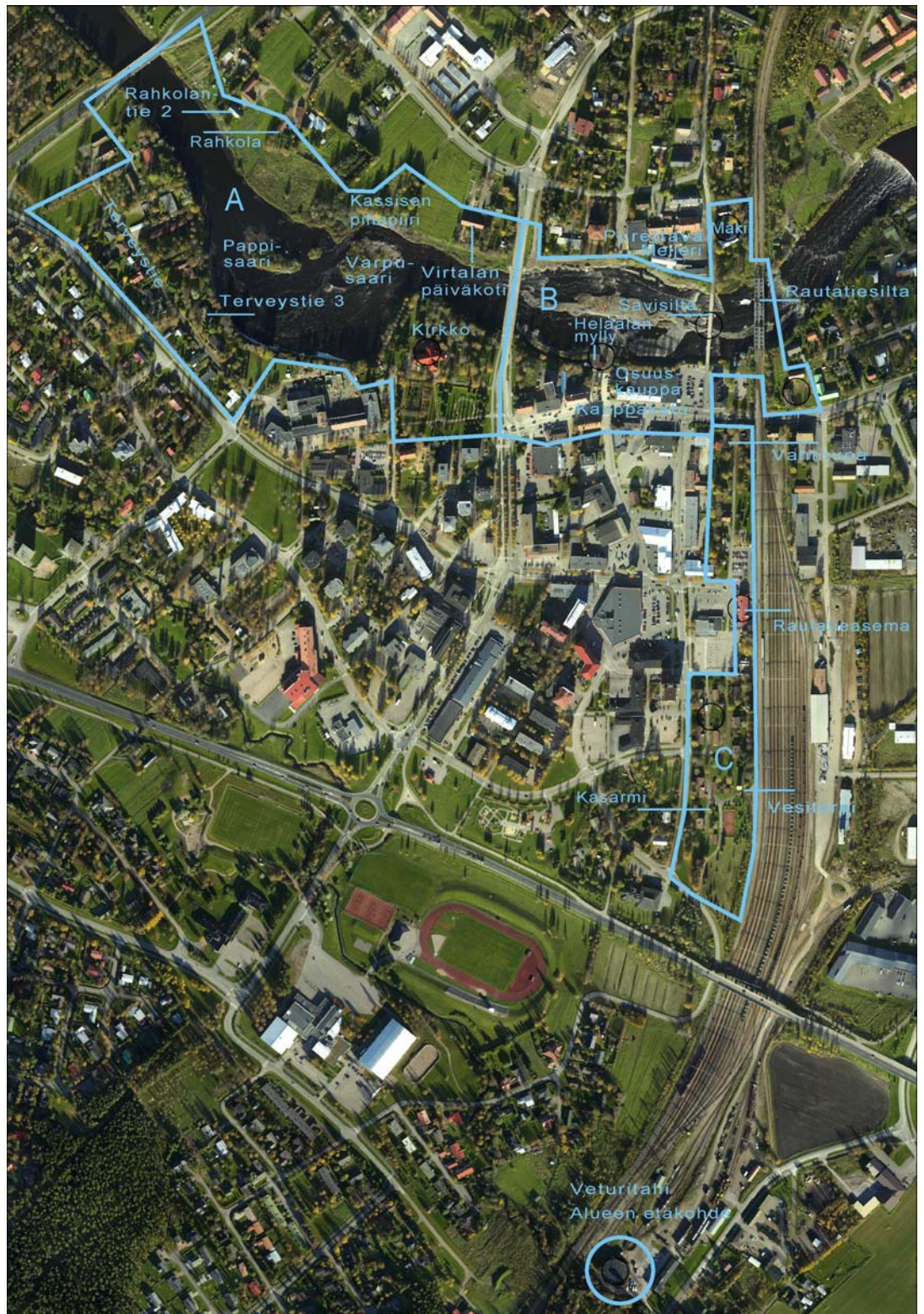
Ylivieska muodostaa Oulun eteläisen verkostokaupungin selkeän keskuksen. Tämä näkyy erityisesti työpaikkajakaumassa, mikä Ylivieskassa on muita selkeämmin palvelupainotteinen. Ylivieskan työllisistä 74 % työskenteli palvelualoilla vuonna 2004 ja sittemmin kehitys on vain vahvistunut. Koko verkostokaupungin alueella asuvista työllisistä 57 % työskenteli palvelualoilla vuonna 2004.

2.4 SELVITYKSET

2.4.1 Arvokkaat alueet –selvitys

Tämän kaavan yhteydessä on suunnittelualueen arvokkaista alueista laadittu selvitys *Arvokkaat alueet*. Selvityksessä esitetyillä Ylivieskan arvokkailla alueilla on erityistä paikallista merkitystä. Selvitykseen valitut erityyppiset aluekohteet

kuvastavat Ylivieskan kaupungin kehitystä, ja liittyvät kaupungin asutus- ja elinkeinohistoriaan. Selvityksessä esitetyt kohteet muodostavat ehjiä ja laajoja kokonaisuuksia, ja ne edustavat parhaiten Ylivieskan kaupungin arvokkainta ympäristöä. Selvityksen perusteella Keskustan osayleiskaavan 2030 suunnittelualueella on kolme arvokasta aluetta: Kirkko-Rahkoranta, Kauppakatu-Juurikoski ja Rautatieaseman alue. Erityisesti maisemalliset arvot korostuvat Kirkko-Rahkoranta- ja Kauppakatu-Juurikoski -alueilla, joilla Kalajoki hallitsee maisemaa.



Paikallisesti arvokkaat alueet, A = Kirkko-Rahkoranta, B = Kauppakatu-Juurikoski ja C = Rautatieaseman alue.

Alueet ja rakennukset ominaispiirteineen on kuvattu tarkemmin selvityksessä *Arvokkaat alueet*.

Rakennetun ympäristön arvokkaat alueet ja kohteet on esitetty *liitekartalla 7* ja kaupunkikuvaltaan arvokas jokimaisema-alue *liitekartalla 8*.

2.4.2 Kaupunkikuvaselvitys

Tämän kaavan yhteydessä on suunnittelualan kaupunkikuvasta ja kaupunkikuvallisesti arvokkaista alueista laadittu selvitys *Kaupunkikuvaselvitys*. Selvityksessä on arvioitu nykyisen ympäristön ominaisuuksia ja esitetty suosituksia todettujen arvojen säilyttämiseksi ja hyödyntämiseksi, heikkouksien poistamiseksi ja kaupunkiympäristön kehittämiseksi. Selvityksessä on esitetty myös alueittaiset ympäristökuvan täydennysrakentamistarpeet.

Selvityksen perusteella on Keskustan osayleiskaavassa 2030 annettu kaavamääräyksiä ja suunnittelusuosituksia, ja ne on esitetty tämän kaavaselostuksen kohdassa 3.10.1 *Kaupunkikuva*.

2.4.3 Rakennetun ympäristön selvitykset

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto RKY 2009 on otettu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaksi inventoinniksi kesällä 2010. Inventoinnissa on selvitetty valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja määritelty kohteiden aluerajaukset. (<http://www.rky.fi>)

Rakennetun ympäristön arvot on selvitetty julkaisussa *Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet osa 3 (Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto 1993)*. Selvityksen tietoja on tämän kaavan yhteydessä täydennetty rakennusinventoinnilla *Ylivieskan keskustaajaman rakennusperinnön täydennyskohteet keskustan oyk:n alueella* kohteista, jotka on valittu yhdessä Pohjois-Pohjanmaan museon rakennustutkijan kanssa.

Selvitysten ja inventointien perusteella on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu rakennetun ympäristön arvokkaat alueet ja suojelukohteet. Arvokkaat alueet on esitetty tämän kaavaselostuksen kohdassa 3.10.2 *Arvokkaat alueet*. Suojelukohteet ja niiden valintaperusteet on esitetty tämän kaavaselostuksen kohdassa 3.10.3 *Rakennetun ympäristön suojelu*.

Rakennetun ympäristön arvokkaat alueet ja kohteet on esitetty myös *liitekartalla 7*.

2.4.4 Muinaisjäännösinventointi

Tämän kaavan yhteydessä on laadittu muinaisjäännösinventointi *Arkeologinen inventointi (Hans-Peter Schulz, K. H. Renlundin museo 2008)*. Aiempi inventointi on vuodelta 1984. Kaavatyön aikana laaditussa inventoinnissa on tarkistettu aiemmin tunnettujen kohteiden kunto sekä inventoitu aiemmin tuntemattomia kohteita.

Uuden inventoinnin perusteella on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu suojeltavat kiinteät muinaisjäännökset sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävät tie. Kohteet ja tie sekä niiden valintaperusteet on esitetty tämän kaavaselostuksen kohdassa 3.10.7 *Muinaismuistot*.

Kiinteät muinaisjäännöskohteet, irtolöytöpaikat ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät tie sekä kivikautiselle asutukselle otolliset alueet on esitetty myös *liitekartalla 9*.

2.4.5 Maisemaselvitykset

Maiseman arvot on selvitetty julkaisussa *Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet (Pohjois-Pohjanmaan liitto 1997)*. Suunnittelualan itäosa on valtakunnallisesti arvokasta, Nivalan, Haapajärven ja Ylivieskan alueelle sijoittuvaa *Kalajokilaaksoa*. Selvityksen mukaan Kalajokilaakson kulttuurimaiseman luon-

teenomaisin piirre on jokilaakson viljelymaiseman laajuus; alue on niin kulttuurivaikutteista, ettei luonnonmaisemaa juuri ole nähtävissä.

Merkittävät kulttuurimaisema-alueet perustuvat *Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaan*. Maakuntakaavan selostuksen liitteen 3 mukaan Ylivieskassa ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita perinnemaisemia.

Tämän kaavan yhteydessä on laadittu ympäristöselvitys *Ylivieskan kulttuurimaisema-alueen ja kaupungin lähiympäristön luontoselvitys – linnusto-, kasvilisuus- ja luontotyypit*. Selvityksessä on esitetty merkittävät luonnonmaisema-alueet. (Tmi Arto Hautala, Ympäristö- ja kalatalouspalvelut 2007)

Tämän kaavan yhteydessä on suunnittelualueen arvokkaista alueista laadittu selvitys *Arvokkaat alueet*. Erityisesti maisemalliset arvot korostuvat Kirkko-Rahkoranta- ja Kauppakatu-Juurikoski –alueilla, joilla Kalajoki hallitsee maisemaa. Selvityksessä Kalajokivarsi on esitetty arvokkaana maisema-alueena.

Laajat peltoaukeat perustuvat peruskarttatarkasteluun. Laajat, viljelykäytössä olevat pellot sijoittuvat Soukan alueelle kaava-alueen itäosassa, Katajaperän alueelle kaava-alueen eteläosassa sekä Niemenkylän, Savelan ja Ojakylän alueelle kaava-alueen länsiosassa.

Arvokkaat maisema-alueet on esitetty *liitekartalla 8*.

2.4.6 Luonnonympäristön selvitykset

Luonnonympäristön osalta Keskustan osayleiskaava 2030 perustuu pääosin aiempiin selvityksiin. Näitä ovat mm. *Ylivieskan ympäristöselvitys (1993)* sekä eri hankkeisiin liittyvät luontoselvitykset.

Tämän kaavan yhteydessä on laadittu ympäristöselvitys *Ylivieskan kulttuurimaisema-alueen ja kaupungin lähiympäristön luontoselvitys – linnusto-, kasvilisuus- ja luontotyypit*. Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei voida erottaa linnuston kannalta lajistollisesti erityisen arvokkaita yksittäiskohteita. Suunnittelualueelta ei myöskään löytynyt sellaisia harvinaisia tai uhanalaisia kasvilajeja, jotka yksittäisesiintyminä tarvitsisivat erityishuomiota. (Tmi Arto Hautala, Ympäristö- ja kalatalouspalvelut 2007)

Tämän kaavan yhteydessä on laadittu liito-oravaselvitys *Liito-oravan esiintymien Ylivieskan keskustan osayleiskaava 2030:n alueella sekä sen lähiympäristössä*. Liito-oravaselvityksen mukaan Ylivieskan keskustan ympäristössä tunnetut liito-oravan esiintymät sijoittuvat suunnittelualueen ulkopuolelle. Myös merkittävimmät liito-oravahavainnot sekä lajille otollisimmat ja yhtenäisimmät alueet sijoittuvat suunnittelualueen ulkopuolelle. Selvityksen mukaan esiintymillä ei siten ole suoranaista vaikutusta osayleiskaavoitukseen. (Tapio Koistinaho 2009)

Selvitysten perusteella on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu luonnonympäristön arvoja suojelevat ja säilyttävät kaavamerkinnot määräyksineen. Arvokkaat luonnonsuojelualueet ja luontokohteet on esitetty tämän kaavaselostuksen kohdassa 3.10.4 *Luonnonsuojelu*.

Luonnonympäristön arvokkaat alueet ja kohteet on esitetty myös *liitekartalla 8*.

2.4.7 Liikenneselvitykset

Ylivieskaan on laadittu *Ylivieskan keskustaajaman ja ympäristön liikennejärjestelyjen yleissuunnitelma (2006)*. Yleissuunnitelmassa on arvioitu liikennemääriä tulevaisuudessa sekä ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen kehittämistarpeita. Yleissuunnitelmassa ei ole huomioitu ilmastonmuutosta, sen hillintätarpeita eikä riittävästi myöskään asemanseudun rakennusten ja ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja. Yleissuunnitelman perusteella on Keskustan osayleiskaavassa 2030 esitetty kevyen liikenteen kehittämistoimia, joihin sisältyy mm. uusia rautatien alikulkuja.

Kalajoentien–Savontien ja Ouluntien–Sievintien risteysjärjestelyä on tutkittu vaihtoehtojen avulla. Risteys on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu sil-

le valitun vaihtoehtosuunnitelman mukaisesti (*Liidea Oy 2009*). Kaavatyötä varten on laadittu Savontien (vt 27) liikennejärjestelyjä koskeva *Vt 27 kehittämisselvitys, Ouluntie – Palkkitie*. Selvityksen perusteella Keskustan osayleiskaavaan 2030 on merkitty Savontien (vt 27) melusuojausta ja alikulkujen paikkoja Savontiellä (vt 27) ja Ouluntiellä (kt 86) (*Liidea Oy 2010*).

2.4.8 Kaupalliset selvitykset

Kaavatyötä varten on laadittu kaksi kaupallista selvitystä: *Savarin alueen laajentumisen asemakaavamuutos, lausunto kaupallisista vaikutuksista* (*Entrecon 2009*) ja *Ylivieskan kaupan rakenne, vähittäiskaupan sijoittumisen lähtökohdat ja muutoksen suunta* (*Entrecon 2009*). Jälkimmäistä selvitystä on täydennetty tämän kaavatyön aikana.

Kaupallisen selvityksen perusteella on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu mm. keskustavyöhykkeen indeksoitu jako kolmeen erilaiseen keskustatoimintojen osa-alueeseen. Selvityksen perusteella on tehty kaupallisten vaikutusten arviointi.

2.4.9 Asemakaavojen yleiskaavalliset tarkastelut

Asemanseudun asemakaavaa laadittaessa on tehty vaihtoehtoiset rakennemallit vaikutustenarviointeineen. Vaihtoehtoisissa on tarkasteltu erilaisia radanalitusvaihtoehtoja sekä niiden vaikutuksia nykyiseen ja tulevaan yhdyskuntarakenteeseen. (*Airix Ympäristö Oy 2008*) Rakennemallit on esitetty erillisessä Keskustan osayleiskaavan 2030 väliraportissa *Rakennemallit*. Valitun rakennemallivaihtoehdon perusteella on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu liikenneyhteydet vähintään ohjeellisina tielinjauksina.

Kantakeskusta ja Savarin alue on tarkoitus yhdistää toisiinsa uuden, ratapihan alittavan ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteyden avulla voimakkaasti kasvaneiden kaupallisten palvelujen ja kantakeskustan kehittämismahdollisuuksien vuoksi. Seinäjoki-Oulu –radan alittava uusi katu on muodostuvan keskustavyöhykkeen toiminnallisuuden ja kaupunkirakenteen eheyttämisen kannalta merkittävä. Nykyinen liikenneverkko ei pysty välittämään radan länsi- ja itäpuolten välisen liikenteen ennustettua liikennemäärää, joka vuonna 2030 on noin 33 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Parannustoimet ovat välttämättömiä jo lähitulevaisuudessa.

Radan alituspaikkaa tutkitaan vaihtoehtotarkastelulla asemanseudun asemakaavan laatimisen yhteydessä. Katu ja rautatien alikulku tullaan asemakaava-aineiston mukaan sijoittamaan joko Torikadun tai Asemakadun jatkeelle. Molemmat ratkaisut ovat liikenneverkon toimivuuden kannalta toimivia. Vaihtoehtojen merkittävin ero on se, että Torikadun jatke alikulkuineen jakaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan, rautatieaseman alueeseen kuuluvan nk. Kasarmialueen eli entisen rautatieläisten asuinalueen, kahteen osaan. Asemakadun jatke alikulkuineen mahdollistaa Kasarmialueen säilyttämisen yhtenäisenä. Muita, laadittavassa asemakaavassa esitettyjä vertailuperusteita ovat alueiden yhdistävyys, välilaiturin saavutettavuus, kevyen liikenteen yhteyksien jatkuvuus, liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus, liikenteen suuntautuminen kantakeskustaan, kaistajärjestelyt, paikoitusaluejärjestelyt, asema-aukion käyttötarkoitus, Kasarmialueen käyttömahdollisuus, matkakeskuksen kehittämismahdollisuus, hotellin ja liikerakennusten toteutusmahdollisuus, puistomaisten viheralueiden säilyvyys, alikulun tilantarpeet ja toteutusratkaisut, liittymien korkeustasot sekä rakentamiskustannukset. Kaavaselostusluonnoksessa esitettyä alustavaa vaikutusten arviointia on tarkoitus täydentää kuulemisvaiheessa saatavan palautteen pohjalta. Kaavaluonnoksen työstäminen ehdotukseksi edellyttää toteutettavan vaihtoehdon valintaa. (*Asemanseudun asemakaava, Airix Ympäristö Oy 2010*)

Ennen toteutettavan vaihtoehdon valintaa tullaan vielä tutkimaan muitakin alitusvaihtoehtoja; mm. Kartanotien, Koskipuhdontien ja Närhitien alikulkuvaihtoehdot arvioidaan uudelleen. Eräänä vaihtoehtona on myös Keskustan

osayleiskaavassa 2030 Henkilöliikenteen terminaalialueeksi (LHA) osoitetun alueen läpi vinosti kulkeva alitus; tämä tarkoittaisi nykyisen Matkahuollon rakennuksen purkamista ja alituksen toteuttamista ko. kohdalle. Radan alittava uusi yhteys on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu *Ajoneuvoliikenteen yhteystarve-* ja *Kevyen liikenteen yhteystarve* –merkinnöillä. Ratkaisua ei voida yleiskaavassa esittää, koska päätöstä kadun jatkeen ja alikulun sijainnista ei ole vielä tehty.

Savarin asemakaavan laatimisen yhteydessä on tehty asemakaavoitettavaa aluetta laajempi kaavarunkotarkastelu. Se toimii myös osana tämän kaavan lähtöaineistoa ja sen perusteella on osoitettu mm. Savarin yleispiirteinen yhdyskuntarakenne. Yleiskaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkennetaan asemakaavalla. (*Airix Ympäristö Oy 2009*)

2.5 MAANOMISTUS

Ylivieskan kaupunki omistaa maa-alueita eri puolilta keskustaajamaa. Kaupungin omistamia maita on eniten koillisessa Ouluntien varressa, ja vähiten Kalajoen pohjoisrannalla, Koskipuhdon itäosassa sekä suunnittelualueen eteläosassa radan itäpuolella.

Kaupungin maanomistus on vähäistä erityisesti keskusta-alueilla, mikä edellyttää keskustan laajentamisen voimakasta ohjausta. Osa kaupungin omistamista maista on yhdyskuntarakenteen kannalta edullista hyödyntää, mutta osa alueista taas on sijainniltaan sellaisia, ettei niiden käyttö yhdyskuntarakenteen laajentamiseen ole kokonaisuuden kannalta edullista.

Maanomistus on esitetty *liitekartalla 1*.

3 OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

3.1 ESITYSTAPA

3.1.1 Kaavaselostus ja kaavakartta

Oikeusvaikutteinen Keskustan osayleiskaava 2030 muodostuu kahdesta osasta: kaavakartasta sekä yleiskaavamerkinnöistä ja –määräyksistä.

Tämä kaavaselostus liittyy kaavakarttaan sekä merkintöihin ja -määräyksiin, joissa esitettyä maankäyttöä tämä selostus kuvaa. Kaavajuridisesti kaavakartalla sekä merkinnöillä ja –määräyksillä tulee olemaan oikeusvaikutuksia, selostuksella taas ei. Selostus silti avaa ja selostaa käytettyjä kaavamerkintöjä ja niiden taustoja.

3.1.2 Ympäristömuutokset

Kaavassa on osoitettu kehittämistavoitteita kuten yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemissuunta, ohjeellinen tielinjaus, ajoneuvoliikenteen yhteystarve, kevyen liikenteen yhteystarve ja kehittämisalue. Alueen tavoiteltua maankäyttöä ohjataan kaavamääräyksin ja –suosituksin. Kaavassa ei ole esitetty ympäristömuutoksia kuvaavia kaavamerkintöjä.

Ympäristömuutokset nykyiseen verrattuna on esitetty liitekartoilla. Uudet asuinalueet on esitetty *liitekartalla 2* ja uudet palvelu- ja työpaikka-alueet *liitekartalla 3*. Tie-, katu-, rautatie- ja risteysjärjestelyt on esitetty *liitekartalla 5* ja pyörätiejärjestelyt ja uudet kevyen liikenteen alikulut *liitekartalla 6*.

3.2 YHDYSKUNTARAKENNE

3.2.1 Yleiskuvaus

Ylivieskan kaupungin keskustaajaman yhdyskuntarakenne on eheä ja välimatkat palveluihin ja luontoon ovat kaikkialta lyhyet. Tämä antaa hyvät lähtökohdat ihmisen mittakaavaiselle, ekologisesti kestäväälle ja viihtyisälle kaupunkiympäristölle. Tätä lähtökohtaa on hyödynnetty Keskustan osayleiskaavassa 2030.

3.2.2 Vyöhykkeisyys

Yhdyskuntarakenne voidaan jakaa vyöhykkeisiin sen tukeman liikennemuodon perusteella seuraavasti:

- kävelykeskustaan (< 1 km:n etäisyys keskustasta)
- pyöräilysuosiolliseen vyöhykkeeseen (1-2½ km:n etäisyys keskustasta)
- autoriippuvaiseen vyöhykkeeseen (> 2½ km:n etäisyys keskustasta)
- joukkoliikennevyöhykkeeseen (toimivat joukkoliikenneyhteydet)

Ylivieskassa keskipisteenä on käsitelty henkilöliikenneterminaalin aluetta sekä rautatieaseman ja linja-autoaseman ympäristöä.

Ylivieskan **keskustaa** laajennetaan voimakkaasti radan itäpuolelle. Tarkoituksena on liittää nykyinen kantakeskusta, sen radan itäpuoliset Koskipuhdon alueet ja Savari yhtenäiseksi vyöhykkeeksi, jossa palvelut, työpaikat ja asuminen muodostavat tiiviin keskustamiljööön. Keskustavyöhyke jakautuu kolmeen osaluueeseen, joille on osoitettu omia kaavamääräyksiään ja suunnittelusuosituksia.

Kaavamerkinnöin on painotettu seuraavia kaupunkikeskustan kehittämisen edellytyksiä:

- tiivistä ja viihtyisää kaupunkimiljöötä
- vahvasti uutta asutusta keskustassa ja sen tuntumassa

- monipuolista palvelutarjontaa
- sujuvia liikenneyhteyksiä radan ali
- panostusta kaupunkikuvaan
- kävely-yhteyksien ja -alueiden kehittämistä

Lähes koko keskustaajama on **pyöräilysuosiollista vyöhykettä**. Sitä laajennetaan ja vahvistetaan parantamalla kevyen liikenteen yhteyksiä ja osoittamalla uutta asutusta alle 2½ km:n etäisyydelle keskipisteestä, sekä uusille alueille että myös tiivistämällä nykyistä yhdyskuntarakennetta.

Autoriippuvaiselle vyöhykkeelle ei ole osoitettu merkittävästi uutta asutusta.

Ylivieskan **joukkoliikennevyöhykkeeseen** voidaan katsoa kuuluvan myös muut Oulun eteläisen verkostokaupungin kaupungit sekä seudun kuntakeskukset, joista on toimivat joukkoliikenneyhteydet. Verkostokaupungin joukkoliikennevyöhyke on kuitenkin varsin heikko ja käytännössä verkostokaupungin osakeskukset ovat pääosin autoriippuvaista vyöhykettä suhteessa toisiinsa.

Keskustan osayleiskaavalla 2030 tuetaan joukkoliikenteen kehittämistä osoittamalla runsaasti uutta asutusta keskustaan ja sen tuntumaan, kävelyetäisyydelle keskipisteestä sekä pyöräilysuosiolliselle vyöhykkeelle. Kaupalliset palvelut sijaitsevat joukkoliikenteen reittien kannalta edullisesti.

Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeisyys on esitetty *liitekartalla 2*.

3.2.3 Tiivistäminen ja eheyttäminen

Ylivieskan yhdyskuntarakennetta eheytetään ja tiivistetään merkittävästi. Tämä on osoitettu sekä ottamalla yhdyskuntarakennetta eheyttäviä alueita rakentamiseen että myös tiivistämällä nykyistä maankäyttöä.

Ylivieskan yhdyskuntarakennetta on mahdollista tiivistää erityisesti Koskipuhdon kaupunginosan länsiosissa ja toisaalta myös nykyisen kantakeskustan alueella.

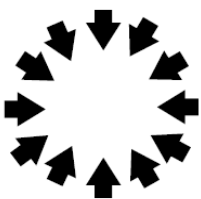
Tiivistämiseen ja eheyttämiseen on käytetty lähinnä alueiden käyttötarkoituserkintöjä sekä kehittämisalue-merkintää.

KEHITTÄMISALUE.

Alue on MRL 111 §:n mukaista kehittämisaluetta. Alueella sovelletaan seuraavia MRL 112 §:n erikoisjärjestelyjä:

1. Alueen toteuttamisvastuu MRL 84 §:ssä ja 90 §:ssä tarkoitetuilta osin osoitetaan alueen kehittämistä varten muodostettavan yhteisön tehtäväksi.
2. Asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa tehdään alueen toteuttamisesta kertyvien hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja kiinteistönomistajien kesken kiinteistöjärjestely siten, kuin siitä erikseen säädetään, milloin jakamiseen tämän lain säännöksistä poikkeavalla tavalla on olosuhteista johtuen erityistä syytä.
3. Kunnalla on oikeus periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismaksu, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin.
4. Kunnalla on etuusto-oikeus etuustolain (608/1977) 5 §:n 1 momentissa asetetusta pinta-alarajoituksesta riippumatta.
5. Alueelle suunnataan erityisiä tukitoimia sen mukaan kuin niistä valtion tukitoimien osalta asianomaisen viranomaisen kanssa erikseen sovitaan.

Aluetta kehitetään maankäyttömerkintöjen mukaisesti. Aluetta kehitetään tiivistämällä ja eheyttämällä keskustan ja sen lähiympäristön maankäyttöä voimakkaasti sekä muuttamalla alueen maankäyttöä radan itäpuolisilla osilla.



Alueen kehittämisessä tulee erityisesti kiinnittää huomiota palvelujen saavutettavuuteen, kaupunkirakenteen tiiveyteen ja viihtyisyyteen, rakennusperinnön säilyttämiseen sekä kehittämistoimien vaihteelluuteen ja ajoitukseen.

3.2.4 Joen pohjoispuoli

Joen pohjoispuolista yhdyskuntarakennetta tiivistetään Hakalahden ranta-
vyöhykkeellä ja laajennetaan hieman sekä itään että länteen Kalajoen rantoja
hyödyntäen Niemenrannassa ja Kiviojalla.

Pohjoisessa laajennetaan teollisuusaluevarauksia (T) pohjoiseen radan ja Ouluntien (kt 86) vartta myöten aina jätteenkäsittelyalueelle (EJ) saakka sekä itään Vähäkankaantien (st 7830) varteen. Radan ja Ouluntien (kt 86) väliin sijoitetaan tavaraliikenteen terminaalialue (LTA).

Uudet alueet tukeutuvat olemassa olevaan palveluverkkoon, liikenneverkkoon ja teknisiin verkkoihin. Liikenneyhteyksiä kehitetään lähinnä liittämällä Helaa-lankatu Ouluntiehen (kt 86) sekä parantamalla kevyen liikenteen yhteyksiä jokivarressa. Lähipalveluita kehitetään osoittamalla päivittäistavarakaupalle alue (P) Ouluntien (kt 86) ja Visalantien (st 7770) pohjoiskulmasta.

3.2.5 Joen eteläpuoli

Joen eteläpuolista yhdyskuntarakennetta tiivistetään voimakkaasti, mutta myös laajennetaan voimakkaasti länteen. Tiivistämistä tapahtuu erityisesti Koskipuhdon länsiosissa, nykyisessä kantakeskustassa sekä Pyörreperällä ja Männistön ja Kalajoentien (vt 27) välillä.

Erytyisesti muutoksen kohteena ovat Koskipuhdon kaupunginosan länsiosat, jotka nykyisin ovat vajaakäytössä olevaa teollisuusaluetta sekä sekavasti rakentunutta kaupallisten palvelujen aluetta. Aluetta on tarkoitus kehittää osana keskusta- aluetta, jolloin alueelle tulee monipuolisesti palveluja, työpaikkoja ja asumista. Tavoitteena on tiivis ja viihtyisä keskustamiljö. Alueen kehittäminen on kaupungin tulevaisuuden ratkaiseva tekijä ja sitä on painotettu kaavamerkinnoin.

Uudet asuntoalueet tukeutuvat olemassa olevaan palveluverkkoon, liikenneverkkoon ja teknisiin verkkoihin. Liikenneyhteyksiä kehitetään lähinnä nykyisen kantakeskustan ja Koskipuhdon länsiosien välisellä alikululla, joka poistaisi radan estevaikutusta ja mahdollistaisi keskustan laajentamisen radan itäpuolelle.

Savarin alueelle on tarkoitus osoittaa erityisesti tilaa vaativaa kauppaa ja muuta ei-keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Autokaupalle on osoitettu vaihtoehtoisia teollisuusalueita, joilla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja joille saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa (TY-1) Savontien (vt 27) varresta.

3.2.6 Kyläalueet

Tiiveimmät osat kylämaisesta asutuksesta on osoitettu asuntoalueiksi (A). Merkinillä on osoitettu asuinkäytössä olevat alueet, joita ei kuitenkaan olla laajentamassa tai asemakaavoittamassa. Tarvittaessa alueet voidaan asemakaavoittaa.

Savelan kylää kehitetään pienin toimenpitein. Alueelle ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa runsaasti uutta asutusta. Kylän keskusaluetta on kuitenkin mahdollista tiivistää ja eheyttää, ja alue on syytä liittää kevyen liikenteen verkkoon.

Soukan alueella on tiivistä kyläasutusta, joka on osoitettu asuinalueeksi (A).

3.2.7 Pitkän aikavälin kehitys

Pitkällä aikavälillä Ylivieskan väestönkehityksen voidaan olettaa pysyvän lievästi kasvusuuntaisena. Tätä tukevat kaupungin nykyinen asema alueellisena keskuksena ja kaupungin tavoitteet sen vahvistumisesta.

Pitkällä aikavälillä on tarpeen varautua myös yhdyskuntarakenteen mahdolliseen laajenemiseen Keskustan osayleiskaavassa 2030 esitetystä. Tällä hetkellä edulliselta näyttävät laajenemissuunnat on osoitettu omalla merkinnällään. Nämä alueet on suositeltavaa ottaa käyttöön vasta kun Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitetut asuinalueet on rakennettu.

Yhdyskuntarakenteen laajenemismahdollisuudet on esitetty yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemissuunta –merkinnällä. Laajenemissuuntamerkinnällä osoitetaan ne suunnat, joihin yhdyskuntarakennetta voidaan tarvittaessa laajentaa. Laajenemissuuntamerkinnällä ei oteta kantaa laajenemissuunnalle suunniteltavaan maankäyttömuotoon tai toteuttamisen aikatauluun.



YHDYSKUNTARAKENTEEN MAHDOLLINEN LAAJENEMISSUUNTA.

Laajenemissuunta on yhdyskuntarakenteen reservialuetta. Muu kuin maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla.

3.3 ASUMINEN

Nykyiset rakentamattomat asuntoalueet ja laskennalliset asunnot on esitetty *liitekartalla 1*. Uudet asuntoalueet on esitetty sekä taulukossa kohdassa *3.3.3 Uudet asuntoalueet* että *liitekartalla 2*.

3.3.1 Mitoitus

Uusien asuntojen tarve on mitoitettu Tilastokeskuksen ennusteen ja Ylivieskan kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Keskustan osayleiskaavan tavoitevuonna 2030 arvioidaan Ylivieskassa asuvan noin 16 200 asukasta. Vuoden 2007 lopussa asukkaita oli noin 13 700, joten lisäys olisi noin 2 500 asukasta. Keskustan osayleiskaavalla 2030 on varauduttu sekä ennustettua pienempään että voimakkaampaan asukasmäärän kasvuun.

Eniten uusien asuntojen tarvetta aiheuttaa asumisväljyyden kasvu. Toinen merkittävä tekijä Ylivieskassa on asukasmäärän kasvu. Lisäksi uudisasuntojen rakentamistarvetta aiheuttavat muutokset väestörakenteessa, eli väestön vanheneminen ja asuntokuntien keskikoon pieneminen, joilla on osittain yhteys toisiinsa. Ylivieskassa asuntokuntien keskikoon arvioidaan pysyvän hieman koko maan keskiarvoa suurempana.

Niemelänkylän osayleiskaavassa osoitettuja rakennuspaikkoja ei ole laskettu mukaan koko kaupungin asuntotarpeeseen. Silti Niemelänkylän osayleiskaava-alueen kaakkoisosassa sijaitsevat jokirantavyöhykkeen asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet tulee ottaa huomioon kaupungin asuntotuotantoa ja investointeja suunniteltaessa. Haja-asutusalueen rakennuspaikkoja ei ole syytä laskea tähän mukaan.

Yhteensä väestönkasvun, väestörakenteen muutoksen ja muiden väestötekijöiden mukainen tarve on noin 2 700 uutta asuntoa. Keskustan osayleiskaavassa 2030 uusia asuntoja on noin 3 100. Ylimitoitusta on erityisesti pientaloasuntojen kohdalla. Ylimitoitus mahdollistaa asuinalueiden joustavan käyttöön oton ja samalla sillä varaudutaan ennustettua nopeampaan väestönkasvuun tai arvioidusta poikkeavaan asuntotyypijakaumaan. Toisaalta ylimitoitus mahdollistaa asuinalueiden rakentamisen tavoitevuotta 2030 pidemmällä ajanjaksolla.

3.3.2 Asuntotyypijakauma

Asuntotyypijakaumaan vaikuttavat edellä mainitut mitoitukseen vaikuttavat tekijät. Erityisesti väestön vanheneminen ja asuntokuntien keskikoon pieneminen vaikuttavat asuntotyypijakaumaan ja myös asuntojen sijoittumiseen. Merkittävän osan uudistuotannosta on tarpeen olla 3-4 huoneen ja keittiön kaupunkiasuntoja, joissa yhdistyvät viihtyisiä ja sosiaalisesti rikas asuinympäristö sekä kattavat ja monipuoliset palvelut kävelyetäisyydellä.

Monipuolisen asuntotyyppijakauman mahdollistaa parhaiten tiivis ja matala rakentamistapa, jossa erityyppisiä asuntoja voidaan luontevasti sekoittaa viihdytys- ja rikkaan miljöön luomiseksi kaupunkimaisella tiiveydellä.

	A0	AR	AP-t	AK/AP-t	muu	yht.
Nykyiset asunnot	3743	934	0	1731	334	6742
Uudet	753	0	567	1604	0	2924
Varannon purku	50	0	-20	200	0	230
Yhteensä	4546	934	547	3535	334	9896

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on osoitettu erilaisia asuinalueita erilaisten asumismieltyymysten toteuttamiseen. Uusilla asuinalueilla mahdollistetaan niin tiiviin kaupunkimiljöön kuin väljien erillispientaloalueiden muodostaminen. Tiivis kaupunkimiljöö tarjoaa aiempaa monipuolisemman asuntotyyppijakauman.

3.3.3 Uudet asuntoalueet

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on osoitettu uusia asuinalueita kattavasti joka puolelle keskustaa. Osa alueista on yhdyskuntarakennetta tiivistäviä ja osa sitä eheyttäviä, osa taas yhdyskuntarakennetta johonkin suuntaan laajentavia. Uudet asuinalueet painottuvat taajaman itäosiin, minne myös palvelujen painopiste on siirtymässä.

Ylivieskan asuntokysyntä noudattaa samaa trendiä kuin kaupunkiseutujen keskuspaikat yleensä. Kasvavaa kysyntää on maisemallisesti korkeatasoisista pienhköistä asuinnoista keskustan virikkeiden ja palvelujen ääressä. Ylivieskassa tämä merkitsee Kalajokivarren maiseman tarkkaa hyödyntämistä asuntotuotannossa.

Ylivieskan kaupunkikuvassa pistekerrostaloilla on tärkeä asema. Ne viestittävät lakeuden kaupungin olevan laajan maaseudun keskus. Tämän teeman mukaisesti Kalajoen rannan tuntumaan keskustan kohdalle on osoitettu kerrostalotalaiset asuntoalueet (AK), jotka voivat täyttää kysynnän vaatimukset tasokkaasta kaupunkiasumisesta pienille perhekunnille.

Lapsiperheille ihanteellinen tiivis ja matala –teeman mukainen asuminen sijoittuu keskustan lähialueille sekä palvelujen ja työpaikka-alueiden yhteyteen.

Asuinalueet	laajuus (ha)	e _a	AO	AR/AP-t	AK/AP-t	YHTEENSÄ
			kpl	kpl	kpl	kpl
Tiivistävä lisärakentaminen			0	0	100	100
C-2-alueet	22	0,6	0	372	622	994
C-3-alueet	9	0,5	0	135	200	335
Pyörreperä II	18	0,12	95	0	0	95
Pesäpallokenttä	2,7	0,5	0	45	50	95
Rahkoranta	4,5	0,4	0	0	180	180
Atria	3	0,4	0	15	92	107
Itä-Koskipuhto	36	0,11	176	0	0	176
Männistö AR+AP-t	12	0,3	0	0	360	360
Niemenranta	14	0,12	75	0	0	75
Kivioja	21	0,12	112	0	0	112
Salmiperä	11	0,12	60	0	0	60
Olmala I	17	0,12	90	0	0	90

Olmalala II	28	0,12	145	0	0	145
Uudet alueet yhteensä	198		753	567	1604	2924

Tontti- ja asuntovaranto	AO	AR/AP-t	AK/AP-t	YHTEENSÄ		
Asemakaavoitetut AO	175	0	0	175		
AK-tontit	0	0	270	270		
AL-tontit	0	0	183,75	183,75		
ALK-tontit	0	0	100	100		
Varanto yhteensä	175	0	553,75	728,75		
Uusi varanto	125	20	353,75	498,75		
Varannon muutos	-50	20	-200	-230		
Rakennettavissa yhteensä	198		803	547	1804	3154

Niemelänkylän osayleiskaavassa on osoitettu uusia asemakaavoitettavia asuin-alueita heti Keskustan osayleiskaavaan 2030 rajautuen yli toista sataa. Näitä ei ole otettu Keskustan osayleiskaavassa 2030 huomioon osana asuntotuotantoa, mutta kaupungin investointiohjelmassa nämä tulee huomioida.

3.3.4 Asumisen kaavamerkinnot

Asuntoalueiksi (A) on osoitettu sellaiset olemassa olevat asuntoalueet, joilla on pieneen kokoonsa nähden erilaisia talotyyppisiä eikä kiinteistöjä ole yleiskaavan mittakaava huomioiden tarkoituksenmukaista eritellä. Erityisesti tällä merkinnällä on osoitettu ne asemakaava-alueen ulkopuoliset alueet, joille ei ole tarkoituksenmukaista laatia asemakaavaa. Merkintä ei kuitenkaan estä asemakaavan laatimista, mikäli sille tulee tarvetta esimerkiksi liikenteen järjestämisen tai asuinalueen tiivistymisen vuoksi.

Kerrostalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AK) on osoitettu lähinnä nykyiset asemakaavan mukaiset kerrostaloalueet. Lisäksi on osoitettu pieniä alueita, joilla tavoitellaan olemassa olevan asutuksen tiivistämistä. Osa alueista on uusia.

Pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP) on osoitettu sekä olemassa olevat että uudet erillispientalo- ja rivitaloalueet.

Tiiviitä pientalovaltaisia asuntoalueita (AP-t) on osoitettu erityisesti keskustan lähialueille, läntiseen Koskipuhtoon, Pyörreperälle, Rahkorantaan sekä myös Atrian tontille. Osa alueista on uusia, osalla nykyinen käyttötarkoitus muuttuu ja osalla tavoitellaan olemassa olevan asutuksen tiivistämistä.

A

ASUNTOALUE.

Alue varataan pääasiassa asuintaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

AK

KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös tiiviisti asuin-pientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue varataan pääasiassa asuin-pientaloille kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueelle tulee suunnitella ja toteuttaa riittävästi lähivirkistysalueita virkistyspalveluineen.

AP-t

TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue varataan pääasiassa asuin-pientaloille kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueelle tulee suunnitella ja toteut-

taa riittävästi lähivirkistysalueita virkistyspalveluineen. Asemakaavoituksella tulee edistää kaupunkimaista pientalorakentamista, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

3.4 KESKUSTA-ALUEET

3.4.1 Keskustatoimintojen alueet

Ylivieskan keskustatoimintojen vyöhyke on jaettu kolmeen osa-alueeseen: radan länsipuoliseen kantakeskusta-alueeseen (C-1), radan itäpuoliseen Koskipuhdon alueeseen (C-2) ja Savarin alueeseen (C-3). Jako perustuu keskustatoimintojen alueiden erilaisiin luonteisiin ja kehittämistavoitteisiin. Kustakin alueesta tavoitellaan luonteeltaan ja myös osin toiminnoiltaan erityyppisiä.

Keskustatoimintojen alueen C-2 toteuttamisessa uusi liikerakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti radan ja Tulolantien väliselle vyöhykkeelle. Liikerakentamisen toteuttamisjärjestyksen ohjaamisella pyritään välttämään hajanaisen tai pitkään keskeneräisen yhdyskuntarakenteen muodostuminen keskustan laajenemissuunnassa.

Kullekin keskustatoimintojen alueelle on osoitettu erityisesti sen kehittämisen kannalta oleellisia kaavamääräyksiä ja suunnittelusuosituksia. Lisäksi on painotettu alueiden liittämistä liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti toisiinsa.

3.4.2 Keskustan kehittäminen

Keskustan kehittämiseksi kantakeskusta ja Koskipuhdon länsiosat on osoitettu kehittämisalueeksi. Alueelle on tällöin mahdollista paremmin ohjata kehittämis- ja muutostoimia sekä kehittämisrahoitusta. Kehittämisalumerkinnällä painotetaan myös alueen voimakasta tiivistämistä ja eheyttämistä, joka on keskeinen tekijä alueen kehittämisen onnistumista mitattaessa.

Alueen kehittämistä varten on edullista muodostaa yhteisö hoitamaan alueen kehittämistoimia. Tällöin aluetta voidaan parhaiten kehittää pitkäjänteisesti ja tuloksellisesti. Kertyvien hyötyjen ja kustannusten jako kunnan ja kiinteistöomistajien kesken edistää hankkeen toteuttamista ja vähentää kunnan rahoitustaakkaa alueen kehittämisessä. Sama tavoite on myös kehittämismaksun perimisellä. Etuosto-oikeus edistää kiinteistöjen rakentamista ja parantaa kunnan ohjausmahdollisuuksia. Tukitoimien ohjaaminen alueelle on kunnan edun mukaista ja edistää alueen haluttua muutosta.

3.4.3 Keskusta-alueiden kaavamerkinnot

C-1

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, KANTAKESKUSTA.

Alue varataan Oulun eteläisen alueen kaupunkiverkon ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Kaavamääräykset:

- 1. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja ja virkistävää kaupunkimiljöötä sekä kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Hyvän kaupunkikuvan kehittämiseksi tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet.*
- 2. Alueelle tulee suunnitella ja toteuttaa kävelypainotteisia katuosuuksia tai kävelykatualueita.*
- 3. Henkilöliikenteen terminaali-alueen asemaa kaupunkikuvassa ja yhdyskuntarakenteessa tulee vahvistaa.*
- 4. Alue tulee liikenteellisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhdistää radan itäpuoliseen keskustatoimintojen alueeseen C-2. Tällöin erityistä huomiota tulee kiinnittää kevyen liikenteen ympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen, allikulan liittymiseen kaupunkiympäristöön ja palveluihin, erityisesti henkilöliikenteen terminaaliin, sekä ajoneuvoliikenteen sujuvuuteen.*

5. *Palveluja sijoitettaessa tulee turvata niiden saavutettavuus joukkoliikenteellä sekä saattoliikenteellä ja henkilöautoliikenteellä.*

Suunnittelusuositukset:

- 1. Alueella on suositeltavaa edistää rakenteellista paikoitusta, erityisesti uudisrakentamisen yhteydessä.*
- 2. Alueelle on suositeltavaa toteuttaa kauppakeskuksia olevia rakennuksia yhdistäen tai rakennuskantaa uudistamalla.*
- 3. Asemanseutua on suositeltavaa kehittää sen arvojen pohjalta monipuolisena, keskusta-alueita rikastuttavana, korkeatasoisena palvelu- ja asuinalueena.*

C-2

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, KOSKIPUHTO.

Alue varataan Oulun eteläisen alueen kaupunkiverkon ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Kaavamääräykset:

- 1. Alueen nykyistä maankäyttöä ja kaupunkikuvaa tulee uudistaa voimakkaasti laadukkaana kaupunkiympäristön muodostamiseksi. Asemakaavoituksella tulee luoda tiiviitä ja viihtyisiä kaupunkitiloja. Hyvän kaupunkikuvan kehittämiseksi tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet.*
- 2. Alue tulee liikenteellisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhdistää radan länsipuoliseen keskustatoimintojen alueeseen C-1 sekä eteläpuoliseen keskustatoimintojen alueeseen C-3. Tällöin erityistä huomiota tulee kiinnittää kevyen liikenteen ympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen, alikulun liittymiseen kaupunkiympäristöön ja palveluihin, erityisesti henkilöliikenteen terminaaliin, sekä ajoneuvoliikenteen sujuvuuteen.*
- 3. Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee suosia keskustamaisia rakennustyyppisiä, joissa eri toiminnot, kuten asuminen, työpaikat ja palvelut on sijoitettu yhteen.*
- 4. Palveluja sijoitettaessa tulee turvata niiden saavutettavuus joukkoliikenteellä sekä saattoliikenteellä ja henkilöautoliikenteellä.*

Suunnittelusuositukset:

- 1. Alueen rakentaminen suositellaan toteutettavaksi pääosin tiiviisti kolmi- nelikerroksisena. Tällä tavoitellaan yhdyskuntarakenteen nopeaa muutosta ja kaupunkikuvan yhtenäisyyttä. Rakentamisessa suositellaan varauduttavan lisäkerrosten rakentamiseen.*
- 2. Alueelle suositellaan sijoitettavaksi kauppakeskus radan itäpuolelle alikulun välittömään yhteyteen keskustatoimintojen jatkuvuuden turvaamiseksi ja alikulun ympäristön elävöittämiseksi.*
- 3. Alueelle suositellaan sijoitettavaksi suuri paikoitusalue/-halli palvelemaan keskustapysäköintiä ja raideliikenteen liityntäpysäköintiä. Paikoitushalliratkaisu suositellaan sijoitettavaksi esimerkiksi kauppakeskuksen kellaritiloihin, joista on mahdollisuus muodostaa suora yhteys asematunneliin ja laitureille.*
- 4. Alikulun ympäristö, erityisesti alatasot, on suositeltavaa suunnitella ja toteuttaa korkeatasoisiksi ja viihtyisiksi kaupunkitiloiksi hyödyntäen esimerkiksi kasvillisuutta, ympäristötaidetta, vesielementtiä sekä kaupunkitilallisia keinoja.*

C-3

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, SAVARI.

Alue varataan Oulun eteläisen alueen kaupunkiverkon ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa.

Kaavamääräykset:

1. Alueen nykyistä maankäyttöä ja kaupunkikuvaa tulee uudistaa laadukkaan kaupunkiympäristön muodostamiseksi. Hyvän kaupunkikuvan kehittämiseksi tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet.
2. Alue tulee liikenteellisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhdistää pohjoispuoliseen keskustatoimintojen alueeseen C-2. Tällöin erityistä huomiota tulee kiinnittää kevyen liikenteen ympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen sekä ajoneuvoliikenteen sujuvuuteen.
3. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kävely-ympäristön turvallisuuteen ja viihtyisyyteen, erityisesti tuulisuuden ehkäisyyn, sekä asumisen ja kaupallisten palvelujen liittymiseen toisiinsa.
4. Asemakaavoituksessa tulee erityistä huomiota kiinnittää paikoituksen järjestämiseen sekä katutilan ja aukioiden rajautumiseen. Alueella tulee suosia useiden liikkeiden yhteisiä paikoitusalueita.

Suunnitteluosuudet:

1. Alueelle suositellaan sijoitettavaksi erityisesti tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, joka yksikkökoon vuoksi ei sovi muille keskustatoimintojen alueille. Alueelle ei suositella sijoitettavaksi uusia kauppakeskuksia, vaan ne on suositeltavaa suunnitella ja toteuttaa muille keskustatoimintojen alueille.
2. Alueen palvelut on suositeltavaa sijoittaa siten, että muodostuu toiminnallisia kokonaisuuksia.
3. Alueen maankäyttö on suositeltavaa järjestää siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän alueen sisäistä ajoneuvoliikennettä.

3.5 PALVELUT

Sekä nykyiset että uudet palvelu- ja työpaikka-alueet on esitetty liitekartalla 3 ja nykyiset palvelukohteet liitekartalla 4.

3.5.1 Palveluverkko

Ylivieskan palveluverkko on kattava. Kaupungin koon ja yhdyskuntarakenteen eheyden vuoksi kaikki palvelut ovat saavutettavissa hyvin jalan tai kevyellä liikenteellä. Siten nykyisen kantakeskustan palvelut ovat pitkälti myös lähipalveluita suurelle osalle asukkaista. Lisäksi on osoitettu erillisiä palvelualueita Kala-joen pohjois- ja eteläpuolille siten, että ne mahdollistavat kattavat lähipalvelut.

3.5.2 Kaupalliset palvelut

Kaupalliset palvelut keskittyvät Ylivieskassa nykyisin kantakeskustan alueelle ja Savariin. Keskustan osayleiskaavalla 2030 ohjataan kaupan sijoittumista yhdyskuntarakenteen kannalta aiempaa edullisemmaksi osoittamalla kaupallisille palveluille uusia alueita kantakeskustan ja Savarin väliselle keskustatoimintojen alueelle (C-2), missä niiden sijainti aiheuttaa vähemmän ajoneuvoliikennettä.

Erityisesti Savarin alueelle on ollut painetta sijoittaa mahdollisimman paljon erilaista erikoistavarakauppaa. Keskustan osayleiskaavassa 2030 Savariin on osoitettu erikseen keskustatoimintojen alueet (C-3), suurmyymälöiden alueet (KM) ja tilaa vaativan kaupan alueet (P-1).

Kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) on osoitettu alueet Savontien (vt 27) eteläpuolella, kaava-alueen itäosassa. Alueiden toteutumista ohjataan alueen kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja toimintojen sijoittamiseen liittyvillä määräyksillä ja suosituksilla. Myös keskustatoimintojen alueille (C-1, C-2 ja C-3) saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. C-merkintöjä on selostettu tarkemmin kohdassa 3.4 *Keskusta-alueet*.

Palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi (P) on osoitettu alueita eri puolilta keskustajamaa. Näille alueille voi sijoittaa myös erillisen alle 2000 kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän.

Palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi (P-1) on osoitettu alueet ensisijaisesti tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle Savontien (vt 27) eteläpuolella, kaava-alueen itäosassa. Lisäksi tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle on osoitettu keskustatoimintojen alueet (C-3) sekä teollisuusalueet, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja joille saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa (TY-1).

Palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi ja teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (P/TY) on osoitettu Puuhkalan alue Savontien (vt 27) ja Sievintien (vt 63) lounaiskulmauksessa. Aluetta on tavoiteltavaa kehittää palvelujen, hallinnon ja kaupan alueena (P), mutta alueella toimii myös teollisuutta, joka voi jatkossakin toimia siellä. Alueelle voi sijoittaa myös erillisen alle 2000 kerrosneliömetrin päivittäistavarakaupan myymälän.

Teollisuusalueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja joille saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa (TY-1) on osoitettu alueet Savontien (vt 27) eteläpuolella, kaava-alueen itäosassa. Nykyisin Savontien (vt 27) pohjoispuolella sijaitsevan *Autolaakson* eli useiden autoliikkeiden muodostaman alueen sijoittuminen kokonaisuudessaan keskusta-alueiden ulkopuolelle on suotavaa keskustan kaupunkikuvan ja elävyyden kannalta. Tämä voi kuitenkin tapahtua vasta hiljalleen pitkällä aikavälillä ja sinälään kaavamerkintä C-3 mahdollistaa myös autokaupan. Autokaupalle on osoitettu uusi vaihtoehtoinen sijoittumispaikka (TY-1), jonka mukaan alueet voidaan ottaa vaihtoehtoisesti tilaa vaativan teknisen erikoistavarakaupan alueiksi tai teollisuusalueiksi.

3.5.3 *Julkiset palvelut*

Julkisten palvelujen alueiksi (PY) on osoitettu julkiset palvelut, kuten koulut, oppilaitokset, kirkot, terveyskeskukset sekä kaupungin ja valtion virastot ja laitokset.

Koulupalvelut sijoittuvat kattavasti eri puolille kaupunkia. Lyhyiden etäisyyksien vuoksi palveluja on mahdollista käyttää joustavasti eri alueiden kesken. Keskustan osayleiskaavassa 2030 tukeudutaan olemassa oleviin koulupalveluihin eikä uusia koulupalveluja ole kaavassa osoitettu. Koulujen kapasiteetti on keskusta-alueella tehokkaassa käytössä ja tulee sellaisena säilymään vielä pitkään. Nykyiset koulualueet mahdollistavat tarvittaessa koulujen laajentamisen.

3.5.4 *Muut palvelut*

Palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi (P) on osoitettu sellaiset sekoittuneet alueet, joilla on tai voi sijaita sekä kaupallista toimintaa että työpaikkatoimintoja.

Nykyiset huoltoasemat sijaitsevat pääasiassa palvelujen, hallinnon ja kaupan alueilla (P) ja osin myös teollisuus- ja varastoalueilla (T).

3.5.5 *Palvelujen kaavamerkinnot*

KM

KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOJITTAÄ VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.

Alue varataan ensisijaisesti vähittäiskaupan suuryksiköiden tarpeisiin. Alueelle tulee suunnitella ja toteuttaa laadukasta kaupunkiympäristöä. Alue tulee liikenteellisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhdistää luoteispuolisiin keskustatoimintojen alueisiin C-2 ja C-3. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kevyen liikenteen ympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen sekä ajoneuvoliikenteen sujuvuuteen. Alueen maankäyttö on suositeltavaa järjestää siten, että muodostuu toiminnallisia kokonaisuuksia ja mahdollisimman vähän alueen sisäistä ajoneuvoliikennettä.

P**PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE.**

Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa erillisen alle 2000 k-m2 suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän.

P-1**PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE, JOLLE SAA SIJOITTAA TILAA VAATIVAA ERIKOISTAVARAKAUPPAA.**

Alue varataan ensisijaisesti tilaa vaativan erikoistavarakaupan tarpeisiin. Alueelle tulee suunnitella ja toteuttaa laadukasta kaupunkiympäristöä. Alue tulee liikenteellisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhdistää luoteispuolisiin keskustatoimintojen alueisiin C-2 ja C-3. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kevyen liikenteen ympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen sekä ajoneuvoliikenteen sujuvuuteen. Alueen maankäyttö on suositeltavaa järjestää siten, että muodostuu toiminnallisia kokonaisuuksia ja mahdollisimman vähän alueen sisäistä ajoneuvoliikennettä.

P/TY**PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE JA TEOLLISUUS-ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.**

Alue varataan pääasiassa alueella nykyisin olevalle teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille sekä uusille hallinnolle ja yksityisille palveluille kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa erillisen alle 2000 -m2 suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän.

Yleisellä kaavamääräyksellä on lisäksi varmistettu päivittäistavarakauppaverkon toimivuus ja kattavuus:

6. Päivittäistavarakaupan paikkoja suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee varmistaa koko kaupungin päivittäistavarakauppaverkon toimivuus ja kaupallisten lähipalveluiden kattavuus.

PY**JULKISTEN PALVELUJEN ALUE.**

Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.

TY-1**TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA JA JOLLE SAA SIJOITTAA TILAA VAATIVAA ERIKOISTAVARAKAUPPAA.**

Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuuton melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa ja siihen liittyvälle varastoinnille sekä tilaa vaativalle tekniselle erikoistavarakaupalle. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja kuten toimisto- ja terminaalityloja.

3.6 TYÖPAIKAT

Sekä nykyiset että uudet työpaikka-alueet on esitetty liitekartalla 3.

3.6.1 Työpaikkajakauma

Ylivieskan työpaikkajakauma on hyvin palvelualavoittainen. Vuonna 2004 alueella työssäkäyvistä reilu 74 % työskenteli palvelualalla, jalostuksessa vajaa 20 % sekä maa- ja metsätaloudessa noin 4 %. Työpaikkajakauma kuvastaa hyvin Ylivieskan asemaa kaupallisena aluekeskuksena.

Ylivieskassa tavoitellaan nykyistä monipuolisempaa työpaikkatarjontaa, jolla turvataan kaupungin selviytymistä mahdollisista tulevista taloudellisista taantumista ja yhteiskunnallisista muutoksista. Keskustan osayleiskaavassa 2030 on osoitettu monipuolisesti ja runsaasti erilaisia työpaikka-alueita, jotka soveltuvat joustavasti tuleviin tarpeisiin.

Merkittävä osa työpaikoista, erityisesti palvelualan työpaikoista sijoittuu keskustatoimintojen alueille (C-1, C-2 ja C-3) sekä erilaisille palvelujen alueille (P

ja PY). Näitä on selostettu tarkemmin kohdissa *3.4 Keskusta-alueet* ja *3.5 Palvelut*. Työpaikkoja on vähäisemmässä määrin myös muilla alueilla. Näiden lisäksi Keskustan osayleiskaavassa 2030 on osoitettu teollisuusalan työpaikka-alueita (T, TY-1 ja TY).

3.6.2 Työpaikka-alueet

Teollisuus- ja varastoalueeksi (T) on osoitettu sellaiset teollisuus- ja varasto-alueet, jotka eivät rajoitu asuinalueisiin. Vanhoja teollisuusalueita Koskipuhdon länsiosassa on osoitettu keskustatoiminnoille ja asumiseen. Uusia teollisuusalueita on osoitettu Koskipuhdon itäosaan sekä kaava-alueen pohjoisosaan Seinäjoki-Oulu –radan ja Ouluntien (kt 86) varteen sekä itäosaan Savontien (vt 27) varteen.

Teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja joille saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa (TY-1) on osoitettu alueet erityisesti autokaupalle ja muulle vastaavalle tilaa vaativalle tekniselle erikoistavarakaupalle Savontien (vt 27) eteläpuolella, kaava-alueen itäosassa. TY-1 –alueille voi sijoittua autokauppaa, muuta teknistä erikoistavarakauppaa tai teollisuutta.

Teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) on osoitettu sellaiset teollisuusalueet, joiden toiminnan laadulle aiheutuu erityisvaatimuksia yhdyskuntarakenteellisen sijainnin vuoksi. Alueet sijaitsevat asutuksen tai keskeisten virkistysalueiden läheisyydessä.

Suojaviheralueeksi (EV) on osoitettu mm. suuria teollisuuslaitoksia ympäröivät alueet, joilla on merkitystä viereisten alueiden suojaamisessa teollisen toiminnan aiheuttamilta haitoilta.

3.6.3 Työpaikka-alueiden kaavamerkinnot

T

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.

Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja kuten toimisto- ja terminaali-tiloja.

TY

TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.

TY-1

TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA JA JOLLE SAA SIOJITTA TILAA VAATIVAA ERIKOISTAVARAKAUPPAA.

Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa ja siihen liittyvälle varastoinnille sekä tilaa vaativalle tekniselle erikoistavarakaupalle. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja kuten toimisto- ja terminaali-tiloja.

EV

SUOJAVIHERALUE.

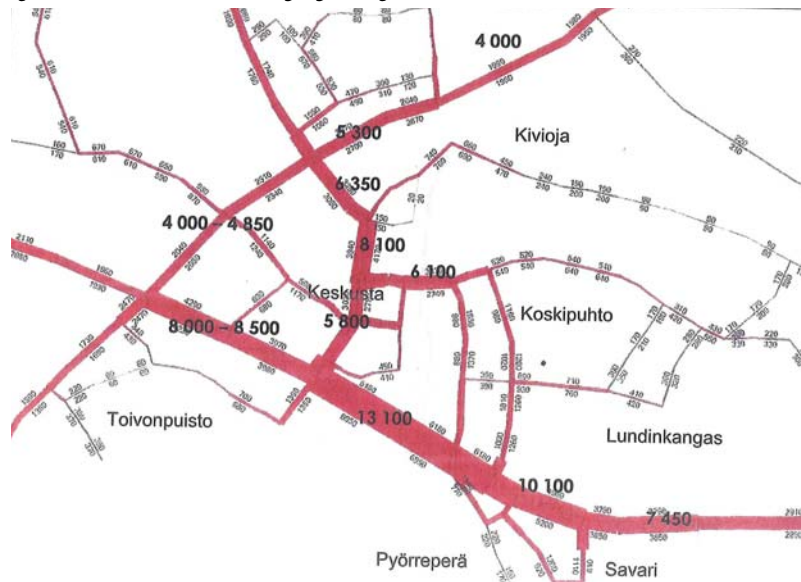
Alueelle saa sijoittaa meluvällejä, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.

3.7 LIIKENNE

Keskustan osayleiskaavalla 2030 liikennejärjestelmää kehitetään kokonaisuutena. Kaupungin sisäisten sujuvien liikenneyhteyksien sekä erityisesti kevyen liikenteen ja jalankulkuympäristön toimintamahdollisuuksien kehittämiseen on kiinnitetty erityistä huomiota.

Tieverkko ja tärkein katuverkko kehittämistarpeineen sekä rataverkko järjestyneen on esitetty *liitekartalla 5* ja pyörätieverkko kehittämistarpeineen *liitekartalla 6*. Katkaistaviksi esitetyt kadut on esitetty *liitekartalla 5*. Nykyiset asemat ja pysäkit on esitetty *liitekartalla 2*.

3.7.1 Ajoneuvoliikenteen nykytila ja liikenne-ennuste



Kalibroidun liikennemallin nykyverkon liikennemäärät vuonna 2006 (ajoneuvoa/vrk).



Vuoden 2006 tavoitetieverkon liikenne-ennuste vuodelle 2020.

3.7.2 Ajoneuvoliikenne

Keskustan osayleiskaavassa 2030 tukeudutaan pääosin olemassa olevaan tie- ja katuverkkoon. Tiet ja kadut on merkitty viivamerkinnoin selkeän luettavuuden varmistamiseksi.

Kaavassa ajoneuvoliikennettä ei ole rajoitettu, vaan sen sujuvuutta on entisestään parannettu. Mikäli rajoittavia toimia myöhemmin tarvitaan esimerkiksi ilmastomuutoksen hillitsemiseksi, ei kaava estä niiden toteuttamista.

Keskustan kehittämisen yhteydessä ja asuinalueiden viihtyisyyden turvaamiseksi osa kaduista on esitetty katkaistaviksi. Näitä ovat yhteydet Katajaojantieltä Savontielle (vt 27) sekä Muuttolantieltä ja Tasangontieltä Korjaamotielle. Näillä toimilla ohjataan liikennettä pois vanhoilta ja uusilta asuinalueilta, ohjataan liikennettä kaupallisesti keskustatoimintojen alueena kehitettävän Koskipuhdon länsiosan läpäisevälle Ratakadulle sekä vähennetään liittymiä valtatielle.

Tärkein uusi katuyhteys on keskusta-alueita yhdistävä kokoojakatu, joka toimii myös Savontien (vt 27) rinnakkaisväylänä. Tämä muodostuu Seinäjoki-Oulu –radan alittavasta uudesta kadusta, Savontien (vt 27) alikulusta ja Savarin uudesta kokoojakadusta.

Keskustan kehittäminen edellyttää ajoneuvoliikenteen alikulkua Seinäjoki-Oulu –radan ali. Tämän reitin sijainnista laaditaan erillinen yleiskaavallinen tarkastelu osana Asemanseudun asemakaavan rakennemalleja ja liikenneverkkotarkastelua. Keskustan osayleiskaavassa 2030 Seinäjoki-Oulu –radan alittava uusi katu on osoitettu ajoneuvoliikenteen yhteystarve –merkinnällä. Myös Kiviojan kaupunginosaan, Lohitien alueelle on osoitettu ajoneuvoliikenteen yhteystarve Ylivieska-Iisalmi –radan ali.

Kalajoentien-Savontien (vt 27) ja Ouluntien (kt 86) – Sievintien (kt 63) risteysjärjestelyä on tutkittu vaihtoehtojen avulla *Liidea Oy*:ssä. Risteys on osoitettu Keskustan osayleiskaavassa 2030 sille valitun vaihtoehtosuunnitelman mukaisesti. Savontien (vt 27) melusuojausta ja alikulujen paikkoja Savontiellä (vt 27) ja Ouluntiellä (kt 86) liikennejärjestelyjä koskevan, *Liidea Oy*:ssä laaditun suunnitelman mukaisesti.

Ohjeellisina tielinjauksina on osoitettu kaava-alueen pohjoisosassa yhteys Ouluntieltä (kt 86) raviradalle ja Savarissa yhteys kaupallisilta alueilta (P-1 ja KM) sekä maa-ainesten ottoalueelta (EO) Savontielle (vt 27).

Keskustatoimintojen alueelle C-2 uuden alikulun yhteyteen sijoitetulla keskiteyllä ajoneuvopysäköinnillä esimerkiksi kauppakeskuksen yhteydessä, mahdollistetaan sujuva rautatieliikenteen liityntäpysäköinnin järjestäminen. Samalla nämä pysäköintijärjestelyt palvelevat vanhaa kantakeskustaa. Keskustatoimintojen alueella C-3 on kaavamääräyksillä ja suunnittelusuosituksilla ohjattu Savarin alueen pysäköinnin järjestämistä. Keskustatoimintojen alueiden kaavamerkitöjä on selostettu tarkemmin kohdassa *3.4 Keskusta-alueet*.

Suojaviheralueeksi (EV) on osoitettu mm. Kalajoentiehen-Savontiehen (vt 27) ja Ouluntiehen (kt 86) – Sievintiehen (kt 63) rajautuvat alueet, joilla on merkitystä viereisten alueiden suojaamisessa liikenteen haitoilta.

3.7.3 Kevyt liikenne

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on osoitettu kevyen liikenteen pääreitit. Näitä täydentävät paikalliset kevyen liikenteen yhteydet.

Keskustan kehittäminen edellyttää kevyen liikenteen alikulkua Seinäjoki-Oulu –radan ali. Tämän reitin sijainnista laaditaan erillinen yleiskaavallinen tarkastelu osana Asemanseudun asemakaavan rakennemalleja ja liikenneverkkotarkastelua. Keskustan osayleiskaavassa 2030 yhteys Seinäjoki-Oulu –radan ali on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve –merkinnällä.

Hamarin patosillan viereen tarvitaan erillinen kevyen liikenteen silta. Nykyinen yhden ajokaistan käsittävä silta ei ole liikenneturvallinen. Keskustan osayleiskaavassa 2030 on osoitettu kevyen liikenteen reitti Hamarin patosillan yhteyteen.

3.7.4 Linja-autoliikenne

Linja-autoliikenteen kehittämistä ja sen saavutettavuuden parantamista on tuettu Keskustan osayleiskaavassa 2030 maankäyttömerkinnöin sekä kaavamääräyksin ja suunnittelusuosituksin.

Linja-autoasema sijaitsee rautatieaseman vieressä. Asemien muodostama kokonaisuus on osoitettu henkilöliikenteen terminaalialueena, matkakeskuksena (LHA).

3.7.5 *Raideliikenne*

Ylivieska on merkittävä raideliikenteen solmukohta. Kaupungista matkustaa sekä Ouluun että Kokkolaan noin tunnissa, joten raideliikenne on merkittävää kaupungin ulkopuolelle suuntautuvassa liikenteessä.

Raideliikenteen kehittämistä ja sen saavutettavuuden parantamista on tuettu Keskustan osayleiskaavassa 2030 maankäyttömerkinnöin sekä kaavamääräyksin ja suunnittelusuosituksin.

Henkilöliikenteen terminaali-alueeksi, matkakeskukseksi (LHA) on osoitettu rautatie- ja linja-autoasemien muodostama kokonaisuus.

Rautatieliikenteen alueeksi (LR) on osoitettu ratapiha-alueet. Nykyistä keskustan halkaisevaa ratapiha-aluetta on kaavassa kavennettu itäosasta nykytilaan verrattuna.

Seinäjoki-Oulu –rataosuus, jolla varaudutaan kaksoisraiteen rakentamiseen, on osoitettu pääradaksi ja merkittävästi parannettavaksi osuudeksi. Ylivieska-lisalmi –rataosuus sekä teollisuusraiteet on osoitettu yhdysrata/sivurata/teollisuusraide –merkinnällä.

Keskustatoimintojen alueelle C-2 suositellaan keskitettyä paikoitusta, joka esimerkiksi kauppakeskuksen yhteydessä ja uuden alikulun vieressä sijaitessaan mahdollistaa sujuvan liityntäpysäköinnin. Uuden katuyhteyden rakentaminen ratapihan alitse mahdollistaa samalla paremmat yhteydet junalaitureille. Keskustatoimintojen alueiden kaavamerkintöjä on selostettu tarkemmin kohdassa *3.4 Keskusta-alueet*.

3.7.6 *Tavaraliikenne*

Tavaraliikenteen terminaali-alueeksi (LTA) on osoitettu uusi tavaraliikenteen terminaali-alue. Alue sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa Ouluntien (kt 86) ja Seinäjoki-Oulu –radan välissä ja soveltuu sijaintinsa ja kokonsa puolesta hyvin kyseiseen toimintaan.

3.7.7 *Lentoliikenne*

Lentoliikenteen osalta Ylivieska tukeutuu Ylivieskan lentokenttään sekä Oulun ja Kokkola-Pietarsaaren lentoasemiin. Kaava-alueella ei ole lentoasemia eikä -kenttiä. Lentoliikenne ei myöskään aiheuta rajoituksia kaava-alueen maankäytölle.

3.7.8 *Vesiliikenne*

Kalajoki on Hamarinkosken alajuoksun puoleisilta osiltaan kesäaikaan yleensä vähävetinen, joten se ei sovellu vesiliikenteeseen. Hamarinkosken yläjuoksun puoleisilta osiltaan Kalajoki soveltuu kuitenkin myös vesiliikenteelle, lähinnä virkistystä palvelevalle vesiliikenteelle.




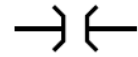




Keskustan osayleiskaavassa 2030 ei ole osoitettu venereittejä, mutta Hamarinkosken yläjuoksun puolelle on joen etelärannalle osoitettu ohjeellinen venesatama.

3.7.9 *Liikenteen yleiskaavamerkinnät*

vt/kt **VALTATIE / KANTATIE.**

yt/kk **YHDYSTIE / KOKOOJAKATU.**

———— **PÄÄKATU / TÄRKEÄ KOKOOJAKATU.**
Valtakatua ja Ratakatua suositellaan kehitettäväksi puistokatuina.

	KOKOOJAKATU.
	LIITTYMÄ.
	ERITASOLIITTYMÄ.
	LIIKENNETUNNELI.
	OHJEELLINEN TIELINJAUS.
	AJONEUVOLIIKENTEEN YHTEYSTARVE. <i>Yhteystarpeen sijainti tulee ratkaista asemakaavalla.</i>
	SUOJAVIHERALUE. <i>Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.</i>
	KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

Yleisellä kaavamääräyksellä on lisäksi painotettu kevyen liikenteen verkon kokonaisvaltaista kehittämistä:

4. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kevyen liikenteen verkon kokonaisvaltaista kehittämistä, jatkuvuutta ja viihtyisyyttä sekä lisätä kevyen liikenteen houkuttavuutta kaupungin sisäisessä liikenteessä.


	KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE. <i>Yhteystarpeen sijainti tulee ratkaista asemakaavalla.</i>
---	---

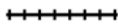
	HENKILÖLIIKENTEEN TERMINAALIALUE, MATKAKESKUS. <i>Alueen merkitystä kaupunkirakenteessa ja ympäristökuvassa tulee korostaa.</i>
---	---

Yleisellä kaavamääräyksellä on lisäksi painotettu joukkoliikennepalvelujen kokonaisvaltaista kehittämistä:

5. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää joukkoliikennepalvelujen (raide- ja linja-autoliikenne) kokonaisvaltaista kehittämistä, toimivuutta ja saavutettavuutta.

	RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.
---	---------------------------------

	PÄÄRATA JA LIIKENNEPAIKKA, MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA OSUUS. <i>Rautatieosuudella ja sen ympäristössä tulee varautua kaksoisraiteen toteuttamiseen. Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee suojautua melulta ja tärinältä riittävillä rakenteellisilla ratkaisulla.</i>
---	--



YHDYSRATA/SIVURATA/TEOLLISUUSRAIDE.

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee suojautua melulta ja tärinältä riittävillä rakenteellisilla ratkaisulla.

Yleisellä kaavamääräyksellä on lisäksi painotettu joukkoliikennepalvelujen kokonaisvaltaista kehittämistä:

5. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää joukkoliikennepalvelujen (raide- ja linja-autoliikenne) kokonaisvaltaista kehittämistä, toimivuutta ja saavutettavuutta.



TAVARALIIKENTEN TERMINAALIALUE.

Alue varataan tavaraliikenteen terminaalitoiminnalle. Alueelle saa sijoittaa myös muita, erityisesti terminaalitoimintaa tukevaa teollisuus- ja varastotoimintaa.



OHJEELLINEN VENESATAMA.

3.8 TEKINEN HUOLTO

Vesihuoltoverkko ja jätehuolto on esitetty *liitekartalla 11* ja yleispiirteinen kaukolämpöverkko ja voimajohtolinjat *liitekartalla 12*. Ympäristön häiriötekijät ja rajoitukset on esitetty *liitekartalla 13*.

3.8.1 Vesihuolto

Ylivieskan keskusta-alueet ovat kattavasti vesihuoltoverkoston piirissä. Uudet alueet liitetään vesihuoltoverkostoihin.

Teknisen huollon alueeksi (ET) on osoitettu mm. vesitorni.

Ylivieskan vesi otetaan Sievin Kiiskilästä. Kaava-alueella ei ole pohjavesialueita.

Päävesijohdoksi (v) on osoitettu päävesijohto Sievistä Ylivieskan vesitornille.

Ylivieskan jätevedenpuhdistus tapahtuu jätevedenpuhdistamolla, kaava-alueen pohjoispuolella, Kaisaniemen kaupunginosasta luoteeseen. Ylivieskan kaupunginvaltuusto on 2.12.2008 päättänyt, että Ylivieskan puhdistamo muutetaan ta-sausaltaaksi.

Siirtoviemäriksi (j) on osoitettu siirtoviemäri Sievistä Ylivieskan jätevedenpuhdistamolle. Suunnitelmassa on rakentaa Ylivieskasta Kalajoelle siirtoviemäri, jolla jätevedet johdettaisiin pääasiassa Kalajoelle rakennettavaan uuteen jätevedenpuhdistamoon. Myös tässä tilanteessa Ylivieskan nykyistä jätevedenpuhdistamoa tarvittaneen.

3.8.2 Energiahuolto

Teknisen huollon alueeksi (ET) on osoitettu mm. kaukolämpövoimala, Hamarin vesivoimala ja kaksi sähköasemaa.

Ylivieskan kaukolämpövoimala sijaitsee Koskipuhdon kaupunginosassa. Voimalan lämmönlähteenä käytetään puupellettiä. Kaukolämpöverkko on hyvin hajainen ja sen käyttöasteen nostamista ja energiankäytön ekologista kestävyyttä on edistetty kaavamääräyksin Keskustan osayleiskaavassa 2030.

Ylivieskan keskustataajamaan sähkönjakelu tapahtuu kahden sähköaseman kautta. Sähköasemista toinen sijaitsee Kalajoentien (vt 27) eteläpuolella, kaava-alueen länsiosassa, maa- ja metsätalousalueiden keskellä, ja toinen Hollihaan teollisuusalueella.

Sähkösiirtojohdoksi (z) on osoitettu sähköasemille johtavat 110 kV:n voimalinjat. Keskustaajaman pohjoispuolitse suunnitellaan uutta 110 kV:n voimajohtoa, jonka linjaus on otettu huomioon Keskustan osayleiskaavassa 2030.

Energiatohokkaiden rakenteiden ja materiaalien sekä ekologisesti kestävien energiamuotojen käyttöä on edistetty yleisin suunnittelusuosituksin. Yleisin suunnittelusuosituksin on edistetty myös vanhojen rakennusten energiatehokkuuden parantamista.

3.8.3 Jätehuolto

Vestia Oy (ent. *Jokilaaksojen Jäte Oy*) on Siika-, Pyhä-, Kala- ja Lestijokilaaksojen kuntien omistama alueellinen jätehuolto-yhtiö, joka vastaa alueen jätteen keräyksestä ja käsittelystä. Alueen jätehuolto on keskitetty Ylivieskan jätekeskukseen.

Jätteenkäsittelyalueeksi (EJ) on osoitettu Ylivieskan jätekeskus, joka sijaitsee Ouluntien (kt 86) varressa, kaava-alueen pohjoisosassa.

Jätteenkäsittelyalueella on tai tulee olemaan seuraavat toimintakokonaisuudet:

- materiaalien vastaanotto
- syntypaikkalajitellun jätteen esikäsittely ja siirtokuormausta
- rakennus- ja teollisuusjätteen esikäsittely, hyödyntäminen ja/tai siirtokuormausta
- hyöty- ja ongelmajätteiden vastaanotto ja välivarastointi
- jättemaan ja pilaantuneiden maiden hyödyntäminen ja käsittely
- hyötykäyttökelpottomien jakeiden loppusijoitus
- varaus biojätteiden ja lietteen käsittelyyn tai siirtokuormaukseen
- näihin liittyvät toiminnot kuten vesien keräily ja käsittely, kaatopaikkakaasun keräily ja käsittely sekä toiminnan valvonta ja tarkkailu

Materiaalien kierrätyspisteitä on Ylivieskassa lähinnä päivittäistavara-kauppojen yhteydessä.

Suojaviheralueeksi (EV) on osoitettu mm. suojaviheralue jätteenkäsittelyalueen ympärille.

3.8.4 Maa-ainesten otto

Maa-ainesten ottoalueeksi (EO) on osoitettu Savontien (vt 27) varressa, kaava-alueen kaakkoisosassa sijaitseva Kettukallion maa-ainesten ottoalue, joka on merkitty myös maakuntakaavaan. Nykyinen toiminta, kuten louhinta, jatkuu alueella vielä joitakin vuosia.

Alueelle on merkitty myös ympäristö- ja maisemavaurion korjaustarve. Merkinnällä korostetaan alueen maisemoinnin ja jälkikäytön suunnittelun tärkeyttä.

3.8.5 Teknisen huollon yleiskaavamerkinnot

ET

TEKNISEN HUOLLON ALUE.

Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoksille ja rakennelmille.

Yleisin kaavamääräyksen lisäksi varmistettu kaukolämpöverkon käyttöasteen parantaminen:

7. Uudet kiinteistöt tulee kaukolämmön toiminta-alueella liittää kaukolämpöverkkoon tai muutoin varmistaa niiden energiankäytön ekologinen kestävyys.
8. Olemassa olevat kiinteistöt tulee kaukolämmön toiminta-alueella liittää erikseen päätettävän siirtymäajan kuluessa kaukolämpöön tai muutoin varmistaa niiden energiankäytön ekologinen kestävyys.

Yleisin suunnittelusuosituksin on lisäksi turvattu uusien ja olemassa olevien rakennusten energiatehokkuus ja sen parantaminen:

1. Uudisrakentamisessa on suositeltavaa käyttää energiatehokkaita rakenteita ja materiaaleja sekä hyödyntää ekologisesti kestäviä energiamuotoja.
2. Korjausrakentamisen yhteydessä on suositeltavaa parantaa rakennusten energiatehokkuutta sekä edistää ekologisesti kestävien energiamuotojen käyttöä. Toimenpiteillä ei saa vaarantaa kulttuuriympäristön säilymistä.

EJ**JÄTTEENKÄSITTELYALUE.**

Alue varataan yhdyskunnan jätehuoltoa palveleville laitoksille ja rakennelmille.

EO**MAA-AINESTEN OTTOALUE.**

Alue varataan maa-ainesten ottoon ja niiden käsittelyyn.

EV**SUOJAVIHERALUE.**

Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.

v**PÄÄVESIJOHTO.****j****SIIRTOVIEMÄRI.****z****SÄHKÖNSIIRTOJOHTO.****YMPÄRISTÖ- JA MAISEMAVAURION KORJAUSTARVE.**

Alueen nykyistä käyttöä lopetettaessa ja muutettaessa tulee huolehtia alueen maisemoinnista ja otettava huomioon alueen tulevat käyttötarpeet.

3.9 MAA- JA METSÄTALOUS

Arvokkaat maisemat ja luonnonympäristöt on esitetty *liitekartalla 8*.

3.9.1 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M) on osoitettu suurin osa Ylivieskan keskustaaajamaa ympäröivistä metsistä ja pelloista.

3.9.2 Maatalousalueet

Maatalousalueeksi (MT) on osoitettu laajat yhtenäiset peltoalueet kaava-alueen länsiosassa. Merkinnällä pyritään edistämään yhtenäisten hyvien peltoalueiden säilymistä viljelyssä erityisesti siksi, että yhdyskuntarakenne laajenee huomattavasti nykyisille pelloille. Osa alueista on pitkällä aikavälillä yhdyskuntarakenteen laajenemisaluetta. Tavoiteltavaa on pitää alueet avoimina aina rakentamiseen saakka.

3.9.3 Ulkoilun ohjaustarve maa- ja metsätalousalueilla

Asutukseen läheisesti liittyvillä maa- ja metsätalousalueilla on asutuksen läheisyyden vuoksi ulkoilun ohjaustarvetta.

Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta (MU) on osoitettu virkistykseen kannalta merkittäviä alueita, joita ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa varsinaisiksi virkistysalueiksi. Alueet rajautuvat kaava-alueen etelä-, itä- ja pohjoisrajoihin.

3.9.4 Ympäristöarvot maa- ja metsätalousalueilla

Maisemallisesti arvokkaiksi maatalousalueiksi (MA-1) on osoitettu maatalous-alueita, joilla on maisemallista merkitystä. Nämä alueet sijaitsevat Kalajokivarressa, kaava-alueen itäosassa, jossa kaava-alue liittyy valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen.

Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) on osoitettu merkittävät luonnonmaisema-alueet. Nämä alueet sijaitsevat Seinäjoki-Oulu -radan kaakkoispuolella, kaava-alueen eteläosassa sekä Savontien (vt 27) läheisyydessä, kaava-alueen länsiosassa.

3.9.5 Maa- ja metsätalouden yleiskaavamerkinnot

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee suunnittelutarveharkinta.

MT

MAATALOUSALUE.

Alue varataan maatalouskäyttöön. Alue on laaja ja hyvä peltoalue. Muuta kuin maatalouteen liittyvää rakentamista koskee suunnittelutarveharkinta. Alueen ollessa yhdyskuntarakenteen laajenemialuetta, tulee ottaa huomioon rakennettavien alueiden rajautuminen avoimeen maisematilaan sekä arvokkaiden maamerkkien näkyvyyden turvaaminen.

MA-1

MAISEMALLISESTI ARVOKAS MAATALOUSALUE.

Alue on maiseman kannalta merkittävä avoin maatalousalue. Alue varataan maatalouskäyttöön ja sille voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia maisemaan sopivasti. Muuta kuin maatalouteen liittyvää rakentamista koskee suunnittelutarveharkinta.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.

Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja ulkoiluun. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee suunnittelutarveharkinta. Alue on osa tai se täydentää seudun virkistys- ja vapaa-ajanverkostoa, mistä johtuen alueen metsää on käsiteltävä sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 6 §).

MY

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on maisema- tai muita ympäristöarvoja, jotka tulee ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa. Alueen käytössä ja kehittämisessä tulee turvata maisema- tai muiden ympäristöarvojen säilyminen. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee suunnittelutarveharkinta.

3.10 YMPÄRISTÖ

Arvokkaat rakennetun ympäristön alueet ja kohteet on esitetty *liitekartalla 7*. Arvokkaat maisemat ja luonnonympäristöt on esitetty *liitekartalla 8*. Muinaismuistokohteet on esitetty *liitekartalla 9*.

3.10.1 Kaupunkikuva

Kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä ja suosituksia on osoitettu Keskustan osayleiskaavan 2030 alueiden käyttötarkoituserkintöihin AP-t, C-1, C-2, C-3, KM, P-1 ja LHA sekä alueiden erityisominaisuuksia kuvaavaan kehittämisalue-merkintään. Lisäksi kaupunkikuvallisen laadun huomioimisesta on annettu yleinen kaavamääräys.

Varsinkin keskustatoimintojen alueilla (C-1, C-2 ja C-3) on kaupunkikuvan kehittäminen keskeinen osa alueiden kehittämistä. Kaupunkikuvan merkitys kes-

kustatoimintojen alueiden viihtyisyyden, houkuttavuuden ja kaupallisen menestyksen tekijänä on merkittävä.

Erityisesti vähittäiskaupan suuryksikköjen rakentamisen mahdollistavien alueiden (KM) muodostaman kaupunkikuvan ohjaaminen on tärkeää, sillä ne voivat toteutua uudelleen kaavan tavoitevuoteen 2030 mennessä.

Myös asuinalueiden, katutilojen ja muiden julkisten alueiden kaupunkikuva on oleellinen viihtyisyystekijä.

3.10.2 Arvokkaat alueet

Valtioneuvoston 22.12.2009 tekemällä päätöksellä ja Korkeimman hallinto-oikeuden 30.6.2010 tekemän päätöksen jälkeen inventointi *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto RKY 2009* on otettu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitamaksi rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaksi inventoinniksi. Kaava-alueella on yksi RKY 2009 –inventointiin sisältyvä valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön aluekohde, *Kalajokivarsi Ylivieskan keskustassa ja Savisilta*, johon kuuluvat Ylivieskan kirkko ja tapuli, Savisilta, Helaalan mylly ja Mäen talo sekä maisemallisesti merkittävät Kalajoen saaret. (http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=172)

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi osoitettu RKY 2009 –inventoinnin perusteella:

- Kalajokivarsi Ylivieskan keskustassa ja Savisilta

Rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaat alueet on esitetty *Liitekartalla 7 Rakennetun ympäristön arvot*. Alueiden tarkemmassa suunnittelussa on suositeltavaa ottaa alueen arvot huomioon sekä edistää niiden säilymistä.

3.10.3 Rakennetun ympäristön suojelu

Kaava-alueella on Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton julkaisun *Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet osa 3*, vuodelta 1993 mukaan 15 arvokasta rakennetun ympäristön kohdetta. Suluissa olevat kirjaimet A, B ja C viittaavat toimenpidesuosituksiin ja merkintä va kohteen valtakunnalliseen merkittävyyteen. Luettelointiperusteita ovat rakennushistoriallinen (R), historiallinen (H) ja maisemallinen (M).

Rakennetun ympäristön suojelukohteina on Pohjois-Pohjanmaan liiton julkaisun perusteella Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu (numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 7):

1. Ylivieskan kirkko ja Pappisaari (A/va ja A) (RHM)
2. Helaalan mylly (C/va) (RHM)
3. Savisilta (A/va) (HR), betonisilta, Tielaitoksen museosilta
4. Mäki, Savitie 1 (C) (RM), asuinrakennus
5. Rautatieaseman alue (C/va) (RM), 5b asemarakennus, 5c asuinrakennukset ja vesitorni sekä 5d veturitalli
6. Jaakola, Koskipuhdontie (C ja B) (RHM), kaksi asuinrakennusta
7. Katajan koulu, Katajantie (C) (R)
8. Väskylä, Väskyläntie 1 (A) (RM), asuinrakennus
9. Hirvelä, Kaisaniemi (C) (R), asuinrakennus
10. Puuhkalan talomuseo, Museotie (A) (HM)
11. Radioasema, Radioasemantie (C) (RM)
12. Hamarin mylly ja talo, Koskipuhto (C ja B) (HR)
13. Luola, Savela (C) (R), asuinrakennus
14. Savelan nuorisoseurantalo (C) (RM)
15. Soukan puhto (C) (RM), kaksi asuinrakennusta ja aitta

Helaalan myllyä on pidettävä sellaisena kansallisen kulttuuriperinnön kohteena, jota rakennussuojelulain 1 ja 2 §:ssä tarkoitetaan. Helaalan mylly on suojeltu rakennussuojelulain nojalla (valtioneuvoston päätös N.o 5005, 5008, 5009 /561/90 Helsinki 15.10.1992).

Kohteessa 5 Rautatieaseman alue on otettu huomioon valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön päivitetty inventointi vuodelta 2009; rautatieaseman alue on tämän vuoksi osoitettu Keskustan osayleiskaavassa 2030 päivityksen mukaisesti maakunnallisesti arvokkaana (ma).

Suunnittelualueelta on laadittu arvokkaiden rakennusperintökohteiden täydennysselvitys rakennus- ja aluekohteiden inventointina. Inventointi sisältää yhteensä 18 kohdetta, joista kolme on aluekohdetta ja kolme Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton julkaisussa luetteloitua rakennuskohdetta. Inventoiduista rakennuskohteista kolmea ei ole osoitettu Keskustan osayleiskaavassa 2030. Talo Virtala (kesäteatteri) on huonokuntoinen. Kirkkopuiston päiväkotitoimii päiväkotina, johon lapset tuodaan kauempaa. Alueella on tekeillä asemakaavan muutos, jossa Kirkkotie linjataan kulkemaan suoraan kohti kirkkoa; Kirkkopuiston päiväkotitoimii joko siirretään tai puretaan tielinjauksen alta. Hannulan talon sekä asuin- että talousrakennus ovat huonokuntoisia ja niiden säilyttäminen vaatii välittömiä toimenpiteitä.

Rakennetun ympäristön suojelukohteina on inventoinnin perusteella Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu (numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 7):

5. Rautatieaseman alue, 5a VR-vahtitupa, aluekohde
16. Vanha Pappila, Lukkarinkatu, aluekohde
17. Kirjasto – Kaupungintalo, Kyöstintie
18. Päivärinnan koulu – Akustiikkasali, Päivärinnankatu
19. Mattila, asuinrakennus ja navetta, Pöllötie
20. Nikkilä, asuinrakennus ja navetta, Soukantie
21. Urheilutalo, Suvannon kenttä, Koskipuhdantie
22. Kiviojan koulu, Kiviojantie
23. Siltalan seurahuone, Savelantie
24. Viljavarasto, valtion viljavarasto, Pyörreperä, aluekohde
25. Osuuskauppa, Kauppakatu

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on käytetty ympäristöä säilyttävää merkintää /s silloin, kun on haluttu kiinnittää erityistä huomiota alueen ympäristön arvoihin, vaikka kohteilla ei ole varsinaista suojelualueen statusta.

Alueena jolla ympäristö säilytetään (/s), on mm. inventoinnin perusteella osoitettu pientalovaltaisilla alueilla (AP) sijaitsevat rakennetun ympäristön aluekohteet:

- Rahkolantien 1950-luvun korttelit, Hakalahti, pientaloalue, aluekohde
- Terveystien asuintalot, aluekohde

Rahkolantien pientaloalueella sekä Terveystien asuintaloalueella on sellaisia ympäristöllisiä arvoja, joiden säilyttämiseen on syytä kiinnittää huomiota tarkemmassa suunnittelussa. Rahkolantiella arvoja ovat yhtenäinen rakennuskanta, Terveystiellä alueen ja sen rakennusten suhde jokimaisemaan sekä osittain rakennetun ympäristön korkeahko laatu. Molemmat aluekohteet sijaitsevat Ouluntien (kt 86) kaakkoispuolella, Kalajoen tuntumassa.

3.10.4 Luonnonsuojelu

Suojeltuna vesi- ja koskialueena (SW-ksl) on osoitettu koskiensuojelulailla suojeltu Kalajoki.

Kaava-alueella on selvitysten mukaan seuraavat erityisen arvokkaat biotoopit, joiden arvoja on syytä sekä varjella että hyödyntää:

- Kurjenkurun korpi ja kallio
- Laitakallion-Kauniston korpikurut ja vanha metsä
- Paratiisikallio

Nämä alueet on osoitettu Keskustan osayleiskaavassa 2030 luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi alueiksi (luo). Kurjenkurun korpi ja kallio sekä Paratiisikallio on lisäksi osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Alueet sijaitsevat kaava-alueen etelä- ja itäosissa.

Luonnonsuojelukohteena on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu Rensulantien varressa pientalovaltaisella alueella sijaitseva luonnonsuojelulain 29 §:n 9. kohdan mukainen maisemaa hallitseva havupuu, joka täyttää luonnonsuojeluasetuksen 10 §:n mukaiset vaatimukset. Kohteesta ei ole tehty erillistä rauhoitus päätöstä.

3.10.5 Maisemalliset arvot

Maisemallisesti arvokkaita alueita (ma) on osoitettu Kalajokivarteen. Merkinnällä edistetään Kalajoen arvokkaan maisemallisen kokonaisuuden vaalimista.

3.10.6 Uhanalaiset kasvilajit

Suunnittelualueelta ei ole löydetty suojeltavia kasvilajeja.

3.10.7 Muinaismuistot

Alueen muinaismuistot on inventoitu vuonna 1984 ja inventointia on täydennetty tämän kaavan yhteydessä. Muinaismuistot on suojeltu muinaismuistolailta. Inventoinnissa esitettyjen kiinteiden muinaisjäännöskohteiden säilymistä edistetään omalla suojelukohdemerkinnällään. Kivikautisesta asuinpaikkakohteesta Ylihannula ei havaittu enää merkkejä vuoden 2008 tutkimuksissa; kiinteää muinaisjäännöskohdetta voidaan pitää tuhoutuneena, eikä sitä tämän vuoksi ole osoitettu Keskustan osayleiskaavassa 2030. Täydennetyssä inventoinnissa on esitetty myös irtolöytöpaikkoja. Löytöpaikat eivät ole muinaismuistolain suojaamia, ja ne on tämän vuoksi esitetty ainoastaan *liitekartalla 9*.

Muinaismuistokohteina on uuden inventoinnin perusteella osoitettu (numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 9):

Esihistorialliset muinaisjäännökset

1. Kaunisto, kivikautinen asuinpaikka
2. Kaunisto 2, kivikautinen asuinpaikka
3. Soukka 2, kivikautinen asuinpaikka
4. Soukka 3, kivikautinen asuinpaikka
5. Soukka, kivikautinen asuinpaikka
6. Hannula, kivikautinen asuinpaikka
7. Hannula 2, kivikautinen asuinpaikka
8. Koskela 1, kivikautinen asuinpaikka
9. Koskela 2, kivikautinen asuinpaikka

Historialliset muinaisjäännökset

10. Keski-Soukka, tervahauta
11. Pappisaari, tarinapaikka
12. Savela Myllyoja, myllypaikka

Muut historialliset kohteet

13. Puuhakalliot 1, savenottokuopat
14. Puuhakalliot 2, savenottokuopat
15. Välikangas 2, kiviaita
16. Jättökivi, tarinapaikka
17. Laitakallio, soranottokuopat

Inventoinnissa on esitetty myös (numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 9):

Irtolöytöpaikat

18. Keski-Soukka 2, kivikautinen
19. Alasoukka 2, ajoittamaton/historiallinen
20. Alasoukka, kivikautinen
21. Metsäranta, kivikautinen
22. Kettukallio, historiallinen/rautakautinen
23. Hintsala, kivikautinen
24. Välikangas, kivikautinen
25. Kestikievari, historiallinen
26. Viljavarasto, kivikautinen
27. Päivärinta, kivikautinen
28. Hauta-aro, historiallinen
29. Kolehmainen, kivikautinen
30. Männistö, kivikautinen

Lisäksi inventoinnissa esitetty historiallisen ajan muinaisjäänös, Rötymännikkö on osoitettu Keskustan osayleiskaavassa 2030 kulttuurihistoriallisesti arvokkaana tienä. Kärrytienpohja on säilynyt joitakin katkoksia lukuun ottamatta 500 m:n pituudelta. Tienpohjalla on paikallishistoriallista arvoa.

Inventoinnissa on esitetty myös kivikautiselle asutukselle otolliset alueet. Esihistoriallisten pyyntiyhteisöjen asuinpaikat sijaitsivat tavallisesti vesistöjen äärellä, jossa maaperä oli hiekkaa tai karkeaa silttiä. Kivikautiselle asutukselle otolliset alueet sijaitsevat Kalajokivarressa, kaava-alueen itäosassa. Arkeologisesti arvokkaat, kivikautiselle asutukselle otolliset alueet on esitetty *liitekartalla 9*.

3.10.8 Muut säilytettävät ympäristöt

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on käytetty ympäristöä säilyttävää merkintää /s silloin, kun on haluttu kiinnittää erityistä huomiota alueen ympäristön arvoihin, joilla ei ole varsinaista suojelualueen statusta.

Alueena jolla ympäristö säilytetään (/s) on osoitettu mm. lähivirkistysalueella (VL) sijaitseva Aarnimetsän alue Toivonpuiston alueella Seinäjoki-Oulu –radan luoteispuolella. Alueella on vanhaa puustoa ja luontopolku.

3.10.9 Ympäristön yleiskaavamerkinnot



VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURI-YMPÄRISTÖ

Kalajokivarsi Ylivieskan keskustassa ja Savisilta.

Valtakunnallisesti merkittävän aluekohteen perinteisen kirkonkylän elementtien ja maisemallisesti tärkeiden osien, alueella olevan rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan ja rakennelmien sekä maisemallisesti merkittävien saarten säilyminen tulee turvata. Aluekohdetta vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Asemakaavoitusta varten tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa tulee kiinnittää huomiota sen erityisten arvojen säilymiseen. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.



RAKENNUSPERINNÖN, KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA KAUPUNKI-KUVAN KANNALTA ARVOKAS ALUE.

Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella olevan rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan säilyminen tulee turvata. Asemakaavoitusta varten tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa tulee kiinnittää huomiota sen erityisten arvojen säilymiseen.

Rautatieaseman alueella tulee erityisesti ottaa huomioon alueen puistomaisen luonteen säilyminen sekä osin julkinen osin puolijulkinen rooli osana keskusta-alueen viherverkkoa. Aluetta on suositeltavaa kehittää sen arvojen pohjalta monipuolisena, keskusta-alueetta rikastuttavana, korkeatasoisena palvelu- ja asuinalueena.

Yleisellä kaavamääräyksellä on lisäksi painotettu kaupunkikuvallista laatua:

3. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kaupunkikuvalliseen laatuun kiinnittää erityistä huomiota.



SUOJELUKOHDE, RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee ylläpitää ja käyttää siten, että niiden arvo säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 7. (va = valtakunnallisesti arvokas, ma = maakunnallisesti arvokas)

/s

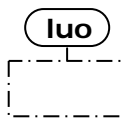
ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Alueella on erityisiä ympäristöllisiä arvoja, jotka tulee ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa. Alueen käytössä ja kehittämisessä tulee turvata alueen ympäristöarvojen säilyminen.



SUOJELTU VESI- JA KOSKIALUE.

Kalajoki on Hamarinkosken alajuoksun puoleisilta osiltaan suojeltu koskiensuojelulla. Alueen käytössä ja kehittämisessä tulee turvata jokiluonnon arvojen säilyminen.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Alueella olevien erityisten luontoarvojen säilyminen tulee turvata. Alueen käytössä ja kehittämisessä on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajien esiintymien säilyttämisedellytykset.



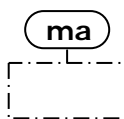
RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on virkistys- ja luontoarvojen säilyttämisen vuoksi erityisesti kiinnitettävä huomiota metsien käsittelyn periaatteisiin sekä polku- ja reittiverkoston ja sen palveluiden sijoittumiseen.



LUONNONSUOJELUKOHDE.

Avointa maisemaa hallitseva suuri yksittäinen puu. Alueen käytössä ja kehittämisessä tulee turvata kohteen ominaispiirteiden säilyminen (luonnonsuojelulaki 29 §).



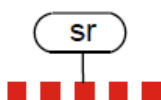
MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Alue pidetään maisemalliset arvot turvaavassa käytössä. Alueella olevan rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan säilyminen tulee turvata. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa tulee kiinnittää huomiota sen erityisten arvojen säilymiseen.



MUINAISMUISTOKOHDE.

Muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen ympäristön kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty muinaismuistolain nojalla. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto. Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 9.



KULTTUURIHISTORIALLISESTI MERKITTÄVÄ TIE.

Rötymännikkö, kärrytienpohja 1700-luvulta. Suunnittelussa ja metsänhoidossa tulee kiinnittää huomiota tien linjauksen sekä maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen.

3.11 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristön häiriötekijät on esitetty *liitekartalla 13*.

3.11.1 Tulvauhanalaiset alueet

Tulvauhkaan varaudutaan ensisijaisesti siten, että tulvauhanalaisille alueille ei ole Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu uutta rakentamista. Milloin asuinalueita sijaitsee tulvauhanalaisella alueella, voivat nämä alueet toimia kyseisen asuinalueen sisäisenä virkistysalueena, joita Keskustan osayleiskaavassa 2030 ei ole erikseen merkitty. Virkistysalueiksi on osoitettu vain viheralueverkon muodostavat virkistysalueet ja tärkeimmät keskustapuistot.

Tulvauhanalaiset alueet (w) on osayleiskaavakartassa esitetty likimääräisesti, jolloin tulvauhanalaisilla alueilla saattaa olla pieniä alueita, jotka voivat olla rakentamiseen näiltä osin soveltuvia. Vastaavasti tulvauhanalaisten alueiden ulkopuolella voi olla pieniä alueita, jotka silti ovat tulvalle alttiita. Siten rakentamista suunniteltaessa tulee rakennusvalvonnasta varmistaa rakentamisen yleiset edellytykset.

Tulvauhanalaiset alueet on osoitettu siten, että kaavakartalla on tulvauhanalaisena alueena käytetty ympäristökeskuksen määrittämää laskennallista, kerran 100:ssa vuodessa toistuvaa avovesitulvaa HW100.

Liitekartalla 13 on edellä mainitun tulvakorkeuden lisäksi esitetty alimmat rakentamiskorkeudet eri vesistöosuuksilla. Näissä luvuissa on mukana yhden metrin lisäkorkeus korkeimpaan havaittuun jääpadon aiheuttamaan tulvakorkeuteen. HW100 on esitetty *liitekartalla 13* kaavakarttaa tarkemmin.

3.11.2 Muutokset maaperässä

Ilmastonmuutoksen aiheuttamat muutokset sadannassa ja maaperässä saattavat aiheuttaa muutoksia maaperän kantavuudessa. Mahdollisten muutosten vuoksi on annettu yleinen suunnitteluosuus maaperän kosteustasapainon huomioimisesta savipohjaisilla kiinteistöillä.

3.11.3 Terveyshaitan poistamistarve

Terveyshaitan poistamistarve on osoitettu mm. vanhoille polttoaineenjakelupaikoille ja kemikaaleja käsitteleville laitoksille kuten teurastamoille.

3.11.4 Liikennemelu

Liikennemelua suunnittelualueella aiheutuu raide- ja ajoneuvoliikenteestä. Haitta on merkittävä lähinnä Seinäjoki-Oulu –radan sekä Ouluntien (kt 86) ja Kalajoentie-Savontien (vt 27) ympäristöissä.

Raideliikenteen melun vähentämiseksi on osoitettu suojaviheralueita (EV) Seinäjoki-Oulu –radan varteen sekä meluntorjuntatarve Hakalahden kohdalle sekä Savontien (vt 27) eteläpuolella läheisen asutuksen ja radan väliin. Keskusta-alueilla kohtuullisen ratamelun voidaan katsoa kuuluvan osaksi kaupungin äänimaisemaa.

Ajoneuvoliikenteen meluhaittojen vähentämiseksi on Ouluntien (kt 86) ja Kalajoentie-Savontien (vt 27) varsille osoitettu suojaviheralueita (EV) lähinnä asutuksen ja teiden väliin. Alueille on mahdollista rakentaa melunsuojarakenteita. Meluntorjuntatarve on osoitettu keskusta-alueille Savontien (vt 27) varteen sekä Ouluntien (kt 86) varteen Hakalahden kohdalle. Meluntorjunta-merkintä velvoittaa meluntorjuntaan sekä teiden ylläpitäjän että teiden läheisyyteen rakentavan.

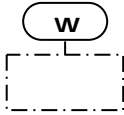
3.11.5 Tärinä

Tärinää suunnittelualueella aiheutuu lähinnä raideliikenteestä. Ratamerkinnot velvoittavat tärinätorjuntaan sekä radan ylläpitäjän että sen läheisyyteen rakentavan. Lisäksi keskusta-alueelle, Seinäjoki-Oulu –radan varteen on osoitettu tärinätorjuntatarve kriittisimmille alueille.

3.11.6 Ympäristö- ja maisemavaurion korjaustarve

Ympäristö- ja maisemavaurion korjaustarve on osoitettu kaava-alueen kaakkoisosassa sijaitsevalle maa-ainesten ottoalueelle (EO). Merkinällä korostetaan alueen maisemoinnin ja jälkikäytön suunnittelun tärkeyttä.

3.11.7 Ympäristön häiriötekijöiden yleiskaavamerkinnot



TULVAUHANALAINEN ALUE.

Alueelle saa rakentaa vain siten, että kosteudesta vahingoittuvat rakennusosat ovat vähintään 1 m tulvakorkeuden yläpuolella. Alimmat rakentamiskorkeudet on ilmoitettu kaavaselostuksen liitteessä 13. Tarkemmassa suunnittelussa tulee turvata rakentamisen kestävyys ja sopivuus maisemaan.

Yleisissä kaavamääräyksissä painotetaan lisäksi hulevesien huomioimista tarkemmassa suunnittelussa:

9. Hulevesien suunnittelulla tulee ehkäistä kasvavaa tulvariskiä edistämällä tulvien ohjaamista tulvitettaville alueille sekä hulevesien imeytystä maaperään. Tulvitettavat alueet tulee suunnitella osaksi viheraluejärjestelmää ja virkistysalueita.

Yleisissä suunnitteluosuutuksissa on annettu suositus maaperän kantavuudessa ilmastonmuutosten vuoksi mahdollisesti aiheutuviin muutoksiin:

3. Olemassa olevilla savipohjaisilla kiinteistöillä on suositeltavaa varautua maaperän kosteustasapainossa tapahtuviin muutoksiin.



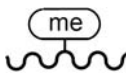
TERVEYSHAITAN POISTAMISTARVE.

Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoitukseen ryhdyttäessä. Alue on tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamisen aloittamista.



SUOJAVIHERALUE.

Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.



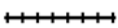
MELUNTORJUNTATARVE.

Viereiset alueet tulee suojata riittävillä melunsuojarakenteilla. Melualueelle rakennettaessa tulee käyttää riittävää rakenteellista suojausta.



PÄÄRATA JA LIIKENNEPAIKKA, MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA OSUUS.

Rautatieosuudella ja sen ympäristössä tulee varautua kaksoisraiteen toteuttamiseen. Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee suojautua melulta ja tärinältä riittävillä rakenteellisilla ratkaisulla.



YHDYSRATA/SIVURATA/TEOLLISUUSRAIDE.

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee suojautua melulta ja tärinältä riittävillä rakenteellisilla ratkaisulla.



TÄRINÄNTORJUNTATARVE.

Viereiset alueet tulee suojata riittävillä tärinäsuojarakenteilla. Tärinäalueelle rakennettaessa tulee käyttää riittävää rakenteellista suojausta.



YMPÄRISTÖ- JA MAISEMAVAURION KORJAUSTARVE.

Alueen nykyistä käyttöä lopetettaessa ja muutettaessa tulee huolehtia alueen maisemoinnista ja otettava huomioon alueen tulevat käyttötarpeet.

3.12 VIRKISTYS

Ulkoilu ja virkistys on esitetty *liitekartalla 10*.

3.12.1 Viheraluejärjestelmä

Ylivieskan virkistysaluejärjestelmän rungon muodostavat Kalajoen ranta-
vyöhykkeet, kaupunkikehää ympäröivät maa- ja metsätalousalueet ja niiden
keskellä sijaitsevat arvokkaat luonnonympäristön kohteet sekä keskustan ur-
heilualueet ja puistot.

Kaupungin halki virtaavat Katajaoja, Salmelanoja ja Kopakkaoja ovat olennai-
nen osa virkistysaluejärjestelmää. Ojien ympäristöt toimivat alueita yhdistävinä
viheryhteyksinä. Katajaojan ja Salmelanojan varteen sijoittuu merkittäviä puis-
to- ja urheilualueita.

Viheraluejärjestelmään kuuluvat myös suojaviheralueet (EV) teiden ja ratojen
läheisyydessä. Näillä ei kuitenkaan voida katsoa olevan varsinaista virkistysar-
voa muutoin kuin esteettisessä mielessä alueiden suojausteknisen tarkoituksen
vuoksi.

Rakentunut yhdyskuntarakenne ei johdonmukaisesti tue viheralueverkon jatku-
vuutta. Kalajoen rannoilla vanhat rakennuspaikat ja sillat muodostavat paikoin
esteitä yhteyksien jatkuvuudelle. Paikoin rantojen viheralue taas on niin kapea
että sen hyödyntäminen virkistykseen on vaikeaa. Tilannetta on kuitenkin mo-
nin paikoin mahdollista parantaa kehittämällä yhteyksiä siltojen ali ja sovitta-
malla polkuverkosto ympäristöönsä.

3.12.2 Virkistysalueet

Virkistysalueita on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu eri tarkoituksiin.

Virkistysalueiksi (V) on osoitettu erityisesti kaupunkipuistojen alueet keskusta-
alueella. Nämä virkistysalueet ovat enemmän kaupunkimaisia puistoja kuin
varsinaisia lähivirkistysalueita.

Lähivirkistysalueiksi (VL) on osoitettu sellaiset laajat virkistysalueet, jotka pal-
velevat erityisesti lähialueiden asukkaiden päivittäistä virkistäytymistä.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiksi (VU) on osoitettu laajat urheilukenttien
ja reitistöjen alueet. Näitä ovat urheilukentät Salmiperäntien molemmin puolin,
Koivukallion alue, Hyypänkallion puisto, Kaisaniemen palloilualueet, uusi pesä-
pallokenttä Männistössä sekä Kalajoen rannan virkistysalue Koskipuhdon Ha-
marinpuistossa. Hamarinpuiston alueelle on mahdollista tarkemmassa suunnit-
telussa osoittaa pienimuotoisia matkailupalveluita.

Retkeily- ja ulkoilualueiksi (VR) on osoitettu sellaiset kaupunkirakenteen ulko-
puolella sijaitsevat luontokohteet, joilla on erityisiä arvoja, mutta jotka eivät ole
suojelukohteen tasoisia. Näillä alueilla on kuitenkin keskeinen osa asukkaiden
virkistysmahdollisuuksien kehittämisessä. Alueet sijaitsevat kaava-alueen ete-
lä- ja itäosissa. Lisäksi VR-alueiksi on osoitettu kaksi Kalajoen saarta.

Varsinaisten virkistysalueiden lisäksi erityistä virkistyskäyttöä on maa- ja met-
sätalousvaltaisilla alueilla, joilla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta (MU). Näillä
alueilla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta niiden sijaitessa asutuksen läheisyy-
dessä.

3.12.3 Ulkoilureitit

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit, joilla on
yleiskaavan tasolla merkitystä. Osa reiteistä on jo olemassa olevia, mutta osa
on vielä tarkemmin suunnittelemta ja toteuttamatta.

Ohjeelliset ulkoilureitit eivät esitä reittien tulevia paikkoja täsmällisesti, vaan
reittiverkoston vasta yleisellä tasolla. Reittien sijainti, mitoitus ja rakenne rat-

kaistaan tarkemmassa suunnittelussa, esimerkiksi reittitoimituksissa, jolloin niiden sijainti voi tarpeen mukaan muuttua.

Eriyksen tärkeä on Kalajoen suuntainen ulkoilureitti, joka on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettu ulkoilun yhteystarpeena ja jota yleiskaavamerkintä siten tarkentaa.

3.12.4 Uimarannat

Ohjeelliseksi uimarannaksi on osoitettu olemassa oleva uimaranta Kalajoen etelärannalla Hamarinkosken yläjuoksun puolella. Alue sijaitsee kevyen liikenteen reittien varrella ja on saavutettavissa myös moottoriajoneuvoilla.

3.12.5 Venepaikat

Kalajoki on Hamarinkosken alajuoksun puoleisilta osiltaan kesäkuukausina useimmiten vähävetinen, joten sen käyttö virkistykseen on marginaalista ja satunnaista. Hamarinkosken yläjuoksun puoleiset alueet ovat patoallasta ja soveltuvat pienen virtaamansa vuoksi hyvin mm. melontaan ja melontaharrastuksen aloitteluun.

Ohjeellinen venesatama on osoitettu Kalajoen etelärannalle Hamarinkosken voimalan itäpuolelle. Venesataman sijainti määritellään tarkemmassa suunnittelussa.

3.12.6 Moottorikelkkaurat

Ohjeellinen moottorikelkkaura on osoitettu Kalajoen etelärannalta kaava-alueen itäosassa Savontien (vt 27) varteen ja siitä edelleen nykyiselle Kärkkäisen tavaratalolle. Reitin sijainti, mitoitus ja rakenne ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa, esimerkiksi reittitoimituksissa, jolloin sen sijainti voi tarpeen mukaan muuttua.

3.12.7 Virkistys- ja yleiskaavamerkinnät

V

VIRKISTYSALUE.

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistys- ja ulkoilutoimintoja palveleva rakentaminen.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE.

Alue varataan päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Alueella on sallittua alueen luonteeseen sopiva, virkistystoimintoja palveleva vähäinen rakentaminen.

VU

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueella on sallittua urheilu- ja virkistystoimintoja palveleva rakentaminen. Hamaripuiston alueella on sallittua myös vähäinen matkailua palveleva rakentaminen.

VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on virkistys- ja luontoarvojen säilyttämisen vuoksi erityisesti kiinnitettävä huomiota metsien käsittelyn periaatteisiin sekä polku- ja reittiverkoston ja sen palvelujen sijoittumiseen.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.

Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja ulkoiluun. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee suunnittelutarveharkinta. Alue on osa tai se täydentää seudun virkistys- ja vapaa-ajanverkostoa, mistä johtuen alueen metsää on käsiteltävä sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 6 §).



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.

Reitin sijainti, mitoitus ja rakenne määritellään tarkemmassa suunnittelussa.

**OHJEELLINEN UIMARANTA.****OHJEELLINEN VENESATAMA.****OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAURA.**

Uran sijainti, mitoitus ja rakenne määritellään tarkemmassa suunnittelussa.

3.13 MUUT MAANKÄYTTÖMERKINNÄT**EH****HAUTAUSMAA.**

Merkinnällä on osoitettu Koskipuhdon ja Männistön hautausmaat. Ylivieskan kirkon vanha hautausmaa kuuluu julkisten palvelujen alueeseen PY.

W**VESIALUE.**

Merkinnällä on osoitettu Kalajoki Hamarinkosken voimalan yläjuoksun puolella.

Yleisinä piirtämisteknisinä merkinöinä on käytetty:

**YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.****ALUEEN RAJA.****3.14 YLEISET KAAVAMÄÄRÄYKSET JA SUUNNITTELUOSITUKSET**

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on annettu yleisiä kaavamääräyksiä ja suunnittelusuosituksia. Ne ovat tarpeen, jotta voidaan edistää sellaisia asiakokonaisuuksia, jotka koskevat joko kaikkea rakentamista ja suunnittelua tai erityisesti jotain tiettyä asiakokonaisuutta, jota ei maankäyttömerkinnöin ole tarkoituksemukaista ohjata.

3.14.1 Yleiset kaavamääräykset

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on annettu seuraavat yleiset kaavamääräykset:

1. Yleiskaava-alueella ei saa rakentaa siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.
2. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa rakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 § mukaista maisematyölupaa.
3. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kaupunkikuvalliseen laatuun kiinnittää erityistä huomiota.
4. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kevyen liikenteen verkon kokonaisvaltaista kehittämistä, jatkuvuutta ja viihtyisyyttä sekä lisätä kevyen liikenteen houkuttavuutta kaupungin sisäisessä liikenteessä.
5. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää joukkoliikennepalvelujen (raide- ja linja-autoliikenne) kokonaisvaltaista kehittämistä, toimivuutta ja saavutettavuutta.
6. Päivittäistavarakaupan paikkoja suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee varmistaa koko kaupungin päivittäistavarakauppaverkon toimivuus ja kaupallisten lähipalveluiden kattavuus.

7. Uudet kiinteistöt tulee kaukolämmön toiminta-alueella liittää kaukolämpöverkoon tai muutoin varmistaa niiden energiankäytön ekologinen kestävyys.
8. Olemassa olevat kiinteistöt tulee kaukolämmön toiminta-alueella liittää erikseen päätettävän siirtymäajan kuluessa kaukolämpöön tai muutoin varmistaa niiden energiankäytön ekologinen kestävyys.
9. Hulevesien suunnittelulla tulee ehkäistä kasvavaa tulvariskiä edistämällä tulvien ohjaamista tulvitettaville alueille sekä hulevesien imeytystä maaperään. Tulvitettavat alueet tulee suunnitella osaksi viheraluejärjestelmää ja virkistysalueita.

3.14.2 Yleiset suunnittelusuositukset

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on annettu seuraavat yleiset suunnittelusuositukset:

1. Uudisrakentamisessa on suositeltavaa käyttää energiatehokkaita rakenteita ja materiaaleja sekä hyödyntää ekologisesti kestäviä energiamuotoja.
2. Korjausrakentamisen yhteydessä on suositeltavaa parantaa rakennusten energiatehokkuutta sekä edistää ekologisesti kestävien energiamuotojen käyttöä. Toimenpiteillä ei saa vaarantaa kulttuuriympäristön säilymistä.
3. Olemassa olevilla savipohjaisilla kiinteistöillä on suositeltavaa varautua maaperän kosteustasapainossa tapahtuviin muutoksiin.

4 KAAVAN VAIKUTUKSET

4.1 SUHDE MUIHIN MAANKÄYTÖN SUUNNITELMIIN JA TAVOITTEISIIN

4.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Ilmastonmuutos

Ilmastonmuutoksen haasteeseen vastataan erityisesti tiivistämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Lisäksi kaavamääräyksiin ja suunnittelusuosituksiin edistetään sellaista rakentamista, jossa otetaan huomioon energiatehokkuus, kasvavat tulvariskit ja mahdolliset muutokset maaperässä. Kaavalla voidaan kuitenkin lähinnä tukea sellaista toimintaa, jolla on hillitseviä vaikutuksia ja ehkäistä sellaista toimintaa, jolla on negatiivisia vaikutuksia. Toisaalta kaavalla voidaan varautua joihinkin uhkakuviin ja edistää niihin sopeutumista.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitetut maankäyttö, merkinnät, määräykset ja suositukset eivät siten yksin riitä toimiksi ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi tai ilmastonmuutokseen sopeutumiseen.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Keskustan osayleiskaavalla 2030 eheytetään ja tiivistetään keskustaajaman maankäyttöä. Keskustan vajaakäyttöisiä alueita muutetaan tiiviiksi keskustarakenteeksi ja uudet alueet sijoitetaan yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti. Tiivis ja eheyttävä maankäyttö parantaa materiaalien ja energian käytön tehokkuutta ja edistää niiden kestävästä hyödyntämisestä. Ekologista ja taloudellista kestävyttä edistää paitsi yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen, myös maankäytön suunnittelu siten, että vähennetään autoriippuvuutta. Monipuolinen asuntotyyppijakauma ja kulttuuriympäristön vaaliminen edistävät sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä.

Autoriippuvuutta vähentää keskustan ja sen lähialueiden voimakas tiivistäminen uusilla keskustatoiminnoilla: asumisella, työpaikoilla ja palveluilla. Alueellisen keskusaseman vahvistuminen lisää autoriippuvuutta, koska joukkoliikenteen toimivuus on melko heikko. Kokonaisuutena autoriippuvuuden voidaan olettaa vähenevän esitetyn maankäytön vuoksi ainakin jossain määrin.

Elinympäristön laatu paranee merkittävästi kaupunkikuvaan ja –ympäristöön panostamisen seurauksena sekä kevyen liikenteen ja virkistysmahdollisuuksien parantuessa. Myös kulttuuriperinnön säilyttäminen tukee elinympäristön laatua.

Keskustan osayleiskaavan 2030 lähtökohtana on Tilastokeskuksen väestönkehitysarvio. Lisäksi asuntotyyppijakaumassa on otettu huomioon väestörakenteelliset muutokset tulevaisuudessa sekä kaupungin alueellisen keskusaseman vahvistaminen. Monipuolinen asuntotyyppijakauma ja asuntojen sijainti antaa mahdollisuuksia erilaisille asumistavoille ja elinympäristön arvostuksille sekä ottaa erityisesti huomioon vanhenevan väestön ja muut väestörakenteessa tulevaisuudessa tapahtuvat muutokset.

Elinkeinotoiminnalle on osoitettu riittävästi sijoittumismahdollisuuksia keskustaan, Ouluntien (kt 86) molemmin puolin sekä keskustaajaman pohjoisosiin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Erityisesti Savontie (vt 27) ja Ouluntie (kt 86) sekä keskustan alueet ovat joukkoliikenteellä saavutettavissa.

Melu- ja tärinähaittoja on ehkäisty toimintojen sijoittelulla ja olevien haittojen vähenemistä on edistetty kaavamerkinnoin. Myös muiden ympäristöhaittojen vähentämiseen on kiinnitetty huomiota.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Kulttuuriperintö on selvitetty ja niiden perusteella osoitettu säilytettävät ja elinympäristöä erityisesti rikastuttavat alueet ja kohteet. Virkistyskäyttöä on edistetty erityisesti Kalajoen rannoilla, arvokkaiden luontokohteiden kohdalla ja ympäristössä sekä niiden ja asuinalueiden välillä. Hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita on osoitettu taajamatoiminnoille vain nykyistä yhdyskuntarakennetta eheyttävästi.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Keskustan osayleiskaava 2030 on laadittu siten, että liikennejärjestelmää on tarkasteltu kokonaisuutena. Erityistä huomiota on kiinnitetty kevyen liikenteen ympäristön ja kävelykeskustan houkuttavuuden, toimivuuden, jatkuvuuden ja viihtyisyyden edistämiseen. Tämä yhdessä tiivistyvän yhdyskuntarakenteen kanssa vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta kaupungin sisäisessä liikenteessä ja parantaa merkittävästi ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Yhteysverkostoja on kehitetty erityisesti keskustan sisällä sen paremman saavutettavuuden parantamiseksi.

Joukkoliikenteen kehittämismahdollisuus on otettu huomioon tiivistämällä yhdyskuntarakennetta ja osoittamalla uudet asuinalueet sitä eheyttävästi sekä osoittamalla maankäyttö siten, että joukkoliikenteen avulla on mahdollista saavuttaa helposti kaikki palvelut mikäli joukkoliikennettä kehitetään myös muilla toimilla. Tavara- ja henkilöliikenteen terminaalien ja matkakeskusten toimintaa ja kehittämistä varten on varattu riittävät alueet. Kaavalla edistetään radan ja rautatieaseman seudun kehittämismahdollisuuksia paitsi liikenteen, myös palvelujen ja kaupunkikuvan kannalta.

Energiahuollon osalta edistetään kaukolämmön toimintaedellytyksiä ja annetaan suosituksia energiatehokkuudesta uudis- ja korjausrakentamisessa. Kaava tukeutuu pääosin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, liikenneväyliin ja verkostoihin.

4.1.2 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Oulun eteläisen alueen verkostokaupunki

Kaupun ja muiden palvelujen, elinkeinoelämän, asutuksen, liikenteen ja virkistystoimintojen sijoittelulla, yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja eheyttämällä, tehostetaan Oulun eteläiseen verkostokaupunkiin sijoittuvan Ylivieskan keskuksen elinvoimaa. Seutua palvelevat vähittäiskaupan suuryksiköt on mahdollista

sijoittaa Ylivieskan ominaisuuksiltaan erilaisille keskusta-alueille siten, että ne ovat hyvin kevyt- ja joukkoliikenteellä saavutettavissa.

Kaupunki-maaseutu-vuorovaikutusalue

Alueen uudisrakentaminen on osoitettu siten, että se sijoittuu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti olemassa olevan asutuksen, palvelujen sekä tietoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Erityisesti tiivistyvällä yhdyskuntarakenteella edistetään palvelujen saavutettavuutta ja verkostojen hyödyntämistä.

Maaseudun kehittämisen kohdealue

Maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiä turvataan osoittamalla uudisasutus nykyistä yhdyskuntarakennetta tiivistävästi ja eheyttävästi, jolloin yhtenäisiä peltoalueita säilyy viljelyksessä mahdollisimman laajalti. Luonnon ja ympäristön kestävää käyttöä ja maiseman hoitoa edistetään maankäyttömerkinnöin sekä lisäämällä virkistysmahdollisuuksia. Kalajoen vedenlaadun parantamista edistetään yhdyskuntarakenteen eheyttämällä ja tiivistämällä. Tämä edistää jätevesiverkoston toimivuutta ja käyttöä. Keskustan osayleiskaavassa 2030 on määritelty tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

Taajamatoiminnot

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on osoitettu erityyppisiä asuinalueita erilaisiin asumismuotoihin. Erityisesti kaupunkikeskustaa ja sen lähiympäristöä kehitetään eri ikäryhmille sopivana, sosiaalisesti rikkaana asuinalueena. Yhdyskuntarakenne eheytyy ja tiivistyy uusien asuinalueiden sekä keskustan läheisten, vajaakäytössä olevien alueiden ottamisessa tiiviiseen asuin- ja keskustatoimintojen käyttöön. Kaupunkikuvan kehittämiseen ja parantamiseen erityisesti keskusta-alueilla on kiinnitetty erityistä huomiota. Kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilyminen on varmistettu kattavilla alue- ja kohdemerkinnöillä sekä erilaisin kaavamääräyksin ja suunnittelusuosituksin.

Keskustatoimintojen alue

Keskustatoimintojen alueet on indeksoitu kolmeen osa-alueeseen niiden sijainnin ja kehittämistavoitteiden perusteella. Tällä ohjataan toimintojen sijoittumista. Keskustatoimintojen alueilla on kiinnitetty erityistä huomiota hyvän kaupunkikuvan muodostumiseen.

Muut maakuntakaavan asettamat sisältövaatimukset

Keskustan osayleiskaavalla 2030 edistetään maakuntakaavan viheryhteystarvemerkinnän mukaisten seudullisten virkistysreitistöjen suunnittelua ja toteuttamista. Reitistöjen avulla arvokkaat kohteet ja alueet liitetään asuinalueisiin.

Seudullisesti merkittävä maa-ainesten ottoalue on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu maakuntakaavan mukaisesti. Alueen maisemointia ja jälkikäytön suunnittelua edistetään kaavamääräyksin.

Seudullinen jätteenkäsittelyalue on osoitettu maakuntakaavan mukaisesti.

Nopean junaliikenteen rata on otettu huomioon osoittamalla Seinäjoki-Oulu -rataosuus merkittävästi parannettavaksi. Lisäksi on kiinnitetty huomiota radan melu- ja värinäyttöjen vähentämiseen pahimmin kärsivillä alueilla.

Yleiset periaatteet ja yleismääräykset

Hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden säilyminen tuotantokäytössä turvataan osoittamalla uudisrakentaminen nykyistä yhdyskuntarakennetta tiivistävästi ja eheyttävästi. Kaavalla tuetaan metsätalousalueiden yhtenäisyyttä ja toimivuutta samoista syistä. Peltoalueet on myös pyritty turvaamaan nimenomaan viljelykäytössä.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on osoitettu lähes kaikki Kalajoen rannat virkistysalueiksi. Kaavassa on osoitettu tärkeimmät alueelliset virkistysalueet ja reitit. Ne muodostavat taajaman mittakaavassa viheralueverkoston.

4.1.3 Niemelänkylän osayleiskaava

Keskustan osayleiskaava 2030 rajautuu Niemelänkylän osayleiskaava-alueeseen. Niemelänkylän osayleiskaavan kaakkoisreunan asuinalueiden suunnittelu on syytä vaiheistaa viereisten Keskustan osayleiskaavan 2030 alueiden kanssa. Tällöin tulee erityisesti ottaa huomioon virkistyskäyttö rannoilla ja tarvittavien reittien jatkuvuus.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on runsaasti asuntomahdollisuuksia, jotka kilpailevat Niemelänkylän rakennuspaikkojen kanssa. Keskustan osayleiskaava-alueelle on osoitettu myös houkuttelevia asuinalueita Kalajoen rantavyöhykkeelle lähelle palveluja, mikä tarjoaa Niemelänkylän rakennuspaikkoja paremmat mahdollisuudet yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja viihtyisän elinympäristön rakentamiseen.

4.2 YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

4.2.1 Ilmastovaikutukset

Keskustan osayleiskaavalla 2030 edistetään ilmastovaikutuksiltaan edullisen yhdyskuntarakenteen toteuttamista ja tuetaan ekologisesti kestävien elintapojen yleistymistä. Osalla kaavaratkaisuista tuetaan ilmastonmuutoksen hillintätoimia, osa taas on ilmastonmuutoksen suhteen melko neutraaleita ja osa ei nykyisten käyttäytymismallien, tottumusten ja käytössä olevan tekniikan vuoksi tue ilmastonmuutoksen hillintää.

Myönteisiä ilmastovaikutuksia on ainakin seuraavilla kaavaratkaisuilla:

- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja vajaakäyttöisten alueiden muuttaminen tehokkaaseen rakentamiseen
- uuden asutuksen osoittaminen pääasiassa kävely- ja pyöräilysuosiolliselle vyöhykkeelle
- yhdyskuntarakenteen laajentaminen eheyttävästi
- autoriippuvuuden vähentäminen ohjaamalla palvelujen sijoittumista ja edistämällä tiiviin keskusta-asumisen toteuttamista
- kävely-ympäristön ja kevyen liikenteen verkoston jatkuvuuden ja viihtyisyyden edistäminen
- virkistysalueverkoston jatkuvuuden edistäminen
- raideliikenteen saavutettavuuden ja merkityksen korostaminen liikennejärjestelmässä, palvelurakenteessa ja kaupunkikuvassa

Kaavaratkaisut, joiden ilmastovaikutukset riippuvat oleellisesti muista päätöksistä sekä elintavoista ja käyttäytymismalleista:

- joukkoliikenteen aseman parantaminen, edellyttää merkittäviä seudullisia panostuksia ja myös muutoksia toimintatavoissa
- energiansäästötoimien tehokkuus, erityisesti liikenteessä ja asumisessa riippuu pitkälti ihmisten henkilökohtaisista valinnoista, poliittisista päätöksistä sekä ohjauksesta ja säädöksistä

Haitallisia ilmastovaikutuksia voidaan katsoa olevan ainakin seuraavilla kaavaratkaisuilla:

- ajoneuvoliikenteen edistäminen
- kauppakeskusten ja suurten markettien sijoittuminen kaupungin laidalle, jossa niiden saavutettavuus jalan ja kevyellä liikenteellä on heikko tai enintään välttävä; uusi asutus keskustassa ja sen läheisyydessä lieventää tätä tilannetta hieman

- seudullisen ajoneuvoliikenteen lisääntyminen kaupallisten palvelujen keskittyessä

4.2.2 *Yhdyskuntarakenne*

Yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja eheytetään. Tiivistymistä edistetään erityisesti kävelysuosiollisella vyöhykkeellä Ouluntien (kt 86), Savontien (vt 27), radan ja Kalajoen välisellä alueella sekä Koskipuhdon länsiosissa, jonne keskusta-alueet laajentuvat. Sijoittamalla tiiviisti uutta asutusta ja palveluja keskustaan ja sen välittömään läheisyyteen saavutetaan huomattavia yhdyskuntaloudellisia säästöjä, joilla on myös merkittäviä positiivisia ilmastovaikutuksia.

Yhdyskuntarakennetta myös eheytetään määrätietoisesti. Uudet asuinalueet sijoittuvat nykyisen yhdyskuntarakenteen reunoille pääsääntöisesti pyöräilysuosiolliselle vyöhykkeelle täydentämään kaupunkirakenteen muodostamaa kehämäistä rakennetta. Rakenne laajenee jonkin verran Kalajoen suuntaisesti idässä Keskustan osayleiskaavan 2030 vuoksi ja lännessä Niemelänkylän osayleiskaavan vuoksi.

Muodostuva yhdyskuntarakenne mahdollistaa tarvittaessa täysin autottoman elämäntavan. Tämä on mahdollista kaupungin lyhyiden etäisyyksien ja kompaktin rakenteen vuoksi. Lähes koko keskustaajama sijoittuu pyöräilysuosiolliselle vyöhykkeelle. Autottomuutta tukee lisäksi kevyen liikenteen verkon kehittäminen jatkuvuuden ja viihtyisyyden näkökulmista. Myös raideliikenteen kehittäminen vähentää autoriippuvuutta. Kaavalla tuetaan joukkoliikenteen kehittämistä palvelujen sijoittumisen ja liikenneasemien saavutettavuuden parantamisen ansiosta, mutta verkostokaupungin joukkoliikenteen kehittäminen edellyttää voimakkaita muita toimia sen houkuttavuuden ja kannattavuuden parantamiseksi.

Tiivis keskusta-asuminen tukee keskustan palvelujen laajentamista. Ilman tehokasta ja laadukasta asuinrakentamista keskustan laajentaminen ei onnistu. Yhtä tärkeä on rautatieaseman läheisyyteen tarvittava kevyen liikenteen yhteys radan ali, jonka kautta keskustatoimintoja voidaan laajentaa radan itäpuolelle. Mikäli kevyen liikenteen alikulku ja/tai asuinrakentaminen Koskipuhdon länsiosissa viivästyy tai jää kokonaan toteutumatta, muodostuu keskustan laajenusalueesta vain lisää henkilöautoliikennettä, mikä ei ole tavoiteltavaa keskustan viihtyisyyden kannalta. Siten kevyen liikenteen yhteys radan ali rautatieaseman läheisyydessä ja tiivis asuinalue nykyisen Koskipuhdon teollisuusalueella ovat kriittisiä tekijöitä keskustan kehittämiselle ja laajentamiselle.

Keskusta-alueiden voimakas laajentaminen saattaa johtaa resurssien puutteessa vajaakäyttöisen ympäristön syntymiseen, jossa ei saavuteta riittävää tiiveyttä ja kaupunkikuvallista tasoa. Tällöin keskustan kehittämistoimet eivät onnistu vaan seuraukset voivat olla jopa negatiiviset, kun ympäristö ei houkuttele asiakkaita eikä asukkaita. Tästä syystä haasteellisiin keskustan kehittämistöimiin on tartuttava määrätietoisesti. Muutosalueiden ja varsinaisen kävelykeskustan osoittaminen kehittämisalueeksi tukee tätä tavoitetta, koska tällöin alueelle on mahdollista osoittaa laajemmin erilaisia kehittämistöimiä ja rahoituksen hakeminen on helpompaa. Keskustan kehittämiseksi on erittäin suositeltavaa perustaa kehittämisprojekti, johon tulisi palkata ammattitaitoinen kehittämiskonsultti. Tällä varmistetaan muutosprosessin hallinta ja eteneminen, mitkä ovat keskustan kehittämisen kohtalon kysymyksiä riittävän tiiveyden ja kaupunkikuvallisen laadun ohella.

4.2.3 *Rakennettu ympäristö*

Kaupunkikuva paranee erityisesti keskusta-alueilla huomattavasti, mikäli tiivistämistöimiin ryhdytään. Erityisesti tämä koskee Koskipuhdon länsiosia, jonne keskustatoiminnot laajentuvat. Alue on tällä hetkellä vajaakäyttöistä ja kaupunkikuvaltaan erittäin heikkoa. Vajaakäyttöisyys antaa mahdollisuuden alueen uudistamiseen. Alueen kehittämisen tulee olla määrätietoista, jotta kaupunkikuvallinen laatu ja tiiveys saavutetaan.

Rakennetun ympäristön arvojen säilymistä turvaamiseksi on kaavassa esitetty maankäyttömerkintöjä ja kaavamääräyksiä. Arvokkaat alueet ja rakennetun ympäristön kohteet rikastuttavat ympäristöä, lisäävät kaupunkikuvallista laatua ja viihtyisyyttä sekä sitä kautta keskusta-alueiden houkuttavuutta ja kaupallista kysyntää.

Kaavamerkinnoilla lisätään arvojen tunnettuutta, mikä osaltaan edistää niiden säilymistä. Keskustan kehittäminen tukee mm. Kasarmialueen kehittämistä halettuna kalliiden kaupunkientaloasuntojen alueena, jossa voi asua ylellisesti historiallisessa miljöössä kaikkien palvelujen läheisyydessä. Myös Kasarmialueen täydennysrakentaminen tukee keskustan kehittämistä.

Kulttuuriperinnön vaaliminen ja valtakunnallisesti merkittävien kohteiden kulttuuriperinnön arvojen säilyttäminen lisäävät kaupunkilaisten viihtyvyyttä, oman historian tuntemusta ja sitouttavat ihmisiä paikkakuntaan. Kulttuuriperintö rikastuttaa kaupunkikuvaa ja edistää virkistävän kaupunkikeskustan toteuttamista antamalla sille valmiita lähtökohtia ja elementtejä.

4.2.4 *Kulttuurimaisema*

Kalajoen kulttuurimaiseman säilymiseen vaikuttavat erityisesti kaavassa esitetyt koskiensuojelulla suojeltu jokiosuus, rantojen maankäyttö sekä arvokkaat alueet ja suojelukohteet. Laajat yhtenäiset viljelyalueet pyritään säilyttämään viljelykäytössä erityisesti Kalajoen ylajuoksulla ja toisaalta Kalajoentien molemmin puolin. Lisäksi yhtenäisiä peltoalueita otetaan rakentamiseen vain nykyistä yhdyskuntarakennetta eheyttävästi ja maisemalliset seikat huomioon ottaen.

Kulttuurimaiseman säilyttäminen parantaa alueen kaupunkikuvallista laatua ja siten asukkaiden viihtyisyyttä ja elämisen laatua.

4.2.5 *Luonnonympäristö*

Luonnonympäristön arvojen säilymistä turvaamiseksi on kaavassa esitetty maankäyttömerkintöjä ja kaavamääräyksiä. Alueita hyödynnetään myös virkistykseen, mikä lisää luontoarvojen tunnettuutta ja siten turvaa niiden säilymistä, mikäli virkistyspalvelut mitoitetaan alueiden kulutuskestävyyden mukaan.

Kohtuullisen tiivis rakentaminen ja henkilöautoliikenteen vähentäminen säästävät luonnonvaroja. Tiivis rakentaminen ja keskustan vajaakäyttöisten alueiden tehokkaampi hyödyntäminen vähentävät myös luonnontilaisten alueiden rakentamistarvetta. Tiivis keskustarakentaminen vähentää myös luonnon monimuotoisuutta uhkaavaa rakentamispainetta lähiympäristössä.

4.2.6 *Elinympäristön laatu*

Elinympäristön laatu paranee merkittävästi. Tähän vaikuttavat mm. seuraavat seikat:

- yhdyskuntarakenteen tiivistyminen erityisesti vajaakäyttöisillä alueilla
- kaupunkikuvan määrätietoinen parantaminen
- monipuolinen valikoima uusia asuinalueita
- monipuolinen asuntotyyppijakauma
- palvelujen monipuolistuminen
- läpiajoliikenteen ohjaaminen pois vanhoilta ja uusilta asuinalueilta
- autottomuuden tukeminen
- keskimääräisten asiointimatkojen lyhentäminen
- kevyen liikenteen yhteyksien ja viihtyisyyden parantaminen
- kävely-ympäristön viihtyisyyden parantaminen
- rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön arvojen säilyttäminen
- luonnon saavutettavuuden parantaminen

Tiivistäminen muuttaa joidenkin ihmisten elinoloja erityisesti, mikäli vanhaa asutusta korvataan uudella tiiviimmällä. Kuitenkin hallittu tiivistäminen tuo li-

säärhoa suurelle joukolle uusia asukkaita palvelujen, virkistysalueiden ja lyhenevien etäisyyksien ansiosta.

Alueellisen keskusaseman vahvistuminen voi heikentää elinympäristön laatua, mikäli ajoneuvoliikennettä ei pystytä tarkemmassa suunnittelussa ohjaamaan sujuvasti toimiville paikoitusalueille ja sujuvasti toimiviin paikoitustiloihin. Tämä uhka voidaan välttää ratkaisemalla paikoitusjärjestelyt siten, että ne ovat hyvin saavutettavissa, suunnittelemalla ja toteuttamalla jalankulku keskusta-alueilla viihtyisäksi ja houkuttelevaksi ja panostamalla joukkoliikenteen kehittämiseen seudullisesti.

Koskipuhdon nykyisen teollisuusalueen muuttamisessa asuinkäyttöön tulee varmistaa maaperän saasteettomuus ja sopivuus asuinalueeksi. Tarvittaessa saastunut maa-aines on käsiteltävä ja vaihdettava ennen alueen rakentamistoimenpiteitä.

4.3 YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tuo merkittäviä yhdyskuntataloudellisia säästöjä, koska alueet sijoittuvat olemassa olevan rakenteen sisälle. Yhdyskuntarakennetta eheyttävät uudet rakennettavat alueet ovat edullisia rakentaa. Näillä molemmilla saavutetaan positiivisimmat yhdyskuntataloudelliset vaikutukset. Näiden toimien taloudellisuus on seurausta erityisesti tehokkaammasta maankäytöstä seuraavasta verkostokustannusten vähäisyydestä, käytettyjen liikennemuotojen kehittymisestä taloudellisempaan ja ekologisempaan suuntaan sekä aikakustannusten pienenemisestä keskimääräisten asiointimatkojen lyhentyessä. Muita positiivisia vaikutuksia seuraa kevyen liikenteen aseman parantamisesta, jolloin säästöt näkyvät suoraan kaupunkilaisten taloudessa.

Palvelujen monipuolistuminen ja lisääntyminen yhdessä kasvavan asukasmäärän kanssa parantavat kaupungin taloudellista asemaa merkittävästi. Aluekeskusaseman vahvistuminen antaa mahdollisuuden panostaa merkittävästi heikon kaupunkikuvan ja ympäristön viihtyisyyden parantamiseen, virkistys- ja ulkoilupalveluiden parantamiseen ja kehittämiseen sekä kevyen liikenteen yhteyksien parantamiseen ja sen aseman vahvistamiseen. Nämä kaikki parantavat merkittävästi kaupungin vetovoimaisuutta ja tukevat aluekeskusaseman vahvistamista. Tämä edellyttää kuitenkin merkittävää panostusta näille osa-alueille, jotta niiden tuoma lisäarvo voidaan hyödyntää kaupungin kehittämiseksi. Mahdollinen lopputulos voi olla kaupunkikuvan kannalta myös negatiivinen, ellei asiaan panosteta riittävästi.

Energiatehokkuuden parantamista edistävät määräykset ja suositukset parantavat yhdyskunnan taloudellisuutta. Energiatehokkuutta parantavat korjaukset tuovat lisätuloa seudulle.

Viihtyisän keskustaympäristön rakentaminen lisää sen houkuttavuutta ostospaikkana. Alueella pidempään viihtyvät asiakkaat käyttävät myös aiempaa enemmän palveluja. Merkittävä uusi rakennustoiminta keskustassa lisää myös taloudellista toimeliaisuutta.

Tiivis, keskustan läheisyyteen sijoittuva laajamittainen asuinrakentaminen tukee olemassa olevien palvelujen säilymistä ja kehittämistä. Liikkumistarvetta vähentävä yhdyskuntarakenne vähentää riippuvuutta jatkossakin kallistuvasta energiasta ja erityisesti tuontienergiasta.

4.4 KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Ylivieska toimii seudullisen kaupan keskittymänä Kalajoelta Nivalaan ja Kanuksesta Oulaisiin ulottuvalla vaikutusalueella. Ylivieskan paikallismarkkina-alue on pääosin maaseutumaista haja-asutusaluetta, jossa pitkät etäisyydet ja heikko julkisen liikenteen tarjonta edellyttävät henkilöauton käyttöä ostosmatkoilla. Myös suuret kertaostokset ja raskaat tavarat on kätevintä kuljettaa au-

tolla. Asiointeja Ylivieskaan tulee myös paikallismarkkina-alueen ulkopuolelta. (*Ylivieskan kaupan rakenne, Entrecon 2009*)

Ylivieska on perinteisesti toiminut seudun autokaupan keskuksena ja rautatieliikenteen solmukohtana. Ylivieskan kaupallinen tarjonta on keskittynyt ydinkeskustaan ja Savariin. Alueilla on sekä päivittäis- että erikoistavarakauppaa. Keskustalla on paikallista, Savarilla myös seudullista kaupallista merkitystä. Lisäksi Koskipuhdossa on tilaa vaativaa kauppaa sekä pienimuotoista teollisuutta ja rakentamattomia alueita. (*Ylivieskan kaupan rakenne, Entrecon 2009*)

Ydinkeskustaan sijoittuu keskustahakuisen erikoiskaupan liikkeitä; tyhjiä liiketiloja ei juuri ole. Nykyiset liiketilat ovat pääosin nk. kivijalkamyymälöitä, joiden myymäläkoon kasvattaminen on hyvin vaikeaa. Ydinkeskusta ei tarjoa kasvumahdollisuuksia seudullisille kaupan palveluille. Erityisesti ketjujen ulkopuoliset ja pienempiin liiketiloihin soveltuvat yritykset sijoittuvat jatkossakin ydinkeskustaan. (*Ylivieskan kaupan rakenne, Entrecon 2009*)

Koskipuhdosta voi muodostua yhdistävä elementti keskustan ja Savarin välille. Nykyinen toiminnallinen ja kaupallinen rakenne sekä kaupunkikuva vaativat uudistumista ja eräiden toimijoiden uudelleen sijoittumista; auto- ja maatalouskonekaupan toiminnot voivat vähitellen siirtyä kauemmas keskustasta, jolloin tiloja vapautuu uusille vähittäiskaupan toimijoille. Koskipuhdon alueen uudistuminen osin myös asuinkäyttöön lisää kevyen liikenteen etäisyydellä palveluita asuvien määrää. (*Ylivieskan kaupan rakenne, Entrecon 2009*)

Savariin, Kärkkäisen tavaratalon ympärille, on muodostunut vahva erikoistavarakaupan keskittymä. Savari kiinnostaa sekä päivittäis- että erikoistavarakaupan toimijoita ja lienee jatkossakin kaikkein kiinnostavien sijaintipaikka suurille kaupan yksiköille. Tasavertaisen kilpailun, ketjujen kasvaneiden tilantarpeiden sekä uusien myymäläkonseptien vuoksi perinteisten keskustahakuisten erikoistavarakaupan ketjujen kuten urheiluliikkeiden sekä päivittäistavarakaupan mahdollisuudet sijoittua Savariin tulee myös huomioida. Savarin alueen kasvumahdollisuudet ja edellytykset monimuotoiselle kehittymiselle tulee taata jatkossakin. (*Ylivieskan kaupan rakenne, Entrecon 2009*)

Ylivieskasta on kehittynyt vaikutusalueensa johtava kaupallinen keskittymä, johon toimijat ovat kiinnostuneita sijoittumaan. Monipuolinen tarjonta ja laaja vaikutusalue houkuttelevat uusia toimijoita ja asiakkaita. Ylivieskan kaupan kehittymistä edistävät noin kahden kilometrin etäisyydellä sijaitsevien ydinkeskustan ja Savarin yhdistäminen kaupunkirakenteellisesti, yhtenäisen kaupallisen vyöhykkeen muodostuminen sekä suunniteltu Seinäjoki-Oulu –radan alittava tielinjaus; yhtenäinen ja vetovoimainen kaupallinen alue tarjoaa riittävän suuret toiminta- ja laajentumismahdollisuudet. Seudullista kaupan johtoasemaa ei ole mahdollista kehittää kevyen tai julkisen liikenteen yhteyksien varaan. Autolla asioiville asiakkaille etäisyys keskustan ja Savarin välillä on käytännössä merkityksetön; molemmilla alueilla voidaan asioida samalla ostosmatkalla. (*Ylivieskan kaupan rakenne, Entrecon 2009*)

Ylivieskan paikallismarkkina-alueella on yhteensä yli 70 000 asukasta. Väestömäärän ennustetaan pysyvän ennallaan vuoteen 2030. Ostovoiman arvioidaan kuitenkin kasvavan kulutuksen kasvusta johtuen. Erikoistavarakaupan kulutuksen arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupan kulutusta nopeammin. Vähittäiskauppa on voimakkaasti kasvava ala, jossa myös myymäläkoot ovat kasvaneet; erityisesti tilaa vievän kaupan kuten rauta- ja huonekalukaupan yksikkökoko on kasvanut. Erikoisliikkeet hakeutuvat mielellään lähelle toisiaan. Kuntien on pystyttävä tarjoamaan kaupan toimijoita kiinnostavia paikkoja. Ylivieskalla on mahdollisuudet kehittyä vielä nykyistä merkittävämmäksi seudulliseksi kaupan keskittymäksi. Paikallismarkkina-alueen kaupallisen kehittymisen edellytyksenä on toimintojen keskittyminen. Ylivieskan seudullisen aseman vahvistaminen tukee koko alueen kehitystä ja parantaa kaupan palvelujen saavutettavuutta. Kaupungin haasteena on luoda toimintaedellytykset ja ylläpitää kaupan toimijoiden kiinnostus sijoittua Ylivieskaan. Kaavoituksen ja kaupunkisuunnittelun on tunnustettava Ylivieskan kaupallisen kehityksen suunta ja mahdol-

listettava vähittäiskaupan kasvu. Ylivieskassa on varauduttava tarjoamaan tiloja ja tontteja suurille vähittäiskaupan yksiköille. Kaikki kaavoitettava pinta-ala ei välttämättä toteudu, ja kilpailun varmistamiseksi liikepaikkoja onkin syytä olla tarjolla hieman todellista tarvetta enemmän. (*Ylivieskan kaupan rakenne, Entrecon 2009*)

Vähittäiskaupan pinta-ala Ylivieskassa on nykyisin noin 84 000 k-m², joka vastaa noin 75 % paikallismarkkina-alueen laskennallisesta tarpeesta. Ylivieskan paikallismarkkina-alueen laskennallinen vähittäiskaupan pinta-alaruutu vuonna 2030 on yhteensä noin 244 000 k-m², jossa kasvua on lähes 130 000 k-m². Jos nykyistä vastaava osuus toteutuisi Ylivieskaan, tarkoittaisi se noin 94 000 k-m²:n lisäpinta-alaa vähittäiskauppaan Ylivieskassa. Lähivuosina tämä toteutuu Savariin ja myöhemmin myös Koskipuhtoon; ydinkeskustassa muutos on vähäisempää. Savariin jo sijoittunut kaupan toiminta ja sen hyvät liikenneyhteydet sekä riittävän suuret maa-alueet kaupan lisärakentamiselle tekevät alueesta tarkoituksenmukaisen kaupan lisärakentamisen kehittämisalueen sekä tilaa vaativalle kaupalle että erikoistavarakaupalle. Kaupallisessa selvityksessä esitetyt laskennalliset vähittäiskaupan pinta-alaruutut ovat suuntaa-antavia; kulutus ja väestö voivat kasvaa ennusteista poikkeavalla tavalla. Myös kaupan tavoiteltavat neliömyyntitehot voivat poiketa toiminnan laadun, tilojen iän ja taloussuhdanteiden mukaan. Ostovoima saattaa näin ollen mahdollistaa esitetyä suuremmat pinta-alat. Laskennallisen tarpeen lisäksi pinta-alaruutut lisäävät uusien tilojen rakentaminen, kesäasukkaiden, ohikulkuliikenteen ja yritysten ostovoima sekä pienempiin neliömyyntitehoihin tyytyvät myymälät. Laskennalliseen tarpeeseen eivät sisälly auto-, kone-, vene- ja varaosakauppa eivätkä ravintolatilat. (*Ylivieskan kaupan rakenne, Entrecon 2009*)

Mikäli ostovoiman sisäänvirtaus säilyisi nykyisellään, koko vähittäiskaupan laskennallinen pinta-alan tarve olisi Ylivieskassa vuonna 2030 noin 155 000 k-m². Mikäli ostovoiman sisäänvirtaus edelleen kasvaa ja vaikutusalue laajenee, voi suurempikin pinta-alan tarve olla mahdollinen. (*Ylivieskan kaupan rakenne, Entrecon 2009*)

VÄHITTÄISKAUPAN LASKENNALLINEN TILANTARVE YLIVIESKASSA

	Laskennallinen pinta-ala ostovoiman virtaus huomioiden, k-m ²			Lisäpinta-alan tarve, k-m ²		
	v. 2007	v. 2015	v. 2030	2007-2015	2015-2030	2007-2030
Päivittäistavarakauppa	7 036	11 000	12 594	3 964	1 595	5 558
Tilaa vievä erikoistavarakauppa	22 504	43 447	57 710	20 943	14 263	35 206
Muu erikoistavarakauppa	32 068	63 532	84 389	31 464	20 857	52 321
Erikoistavarakauppa yhteensä	54 572	106 979	142 099	52 408	35 121	87 527
Koko vähittäiskauppa yhteensä	61 608	117 978	154 693	56 370	36 715	93 085

Ostovoiman virtausindeksillä korjattu vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve Ylivieskassa vuosina 2007, 2015 ja 2030 (Ylivieskan kaupan rakenne, Entrecon 2009)

Keskustan osayleiskaavassa 2030 kaupallista toimintaa voidaan sijoittaa keskustatoimintojen alueille (C-1, C-2 ja C-3), vähittäiskaupan suuryksikön alueille (KM), palvelujen, hallinnon ja kaupan alueille (P, P-1 ja P/TY) sekä tilaa vaativan erikoistavarakaupan ja teollisuuden alueille (TY-1).

Ydinkeskusta-alue on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C-1; merkintä mahdollistaa myös vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle. Ylivieskan kaupungilta saatujen tietojen mukaan ydinkeskustassa on liikerakentamisen mahdollistavissa kortteleissa asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta käytetty liiketiloina noin 37 000 k-m², josta päivittäistavaramyymälöihin on käytetty noin 4 500 k-m². Päivittäistavaramyymälöistä kaksi on elintarvikemyymälää, yhdessä on lisäksi huomattava osuus erikoistavarakauppaa. Uutta keskustahakuisen erikoistavarakaupan liiketilaa on mahdollista sijoittaa vähäisessä määrin yhdelle rakentamattomalle tontille, matkakeskuksen alueelle sekä kerrostalojen alimpiin kerroksiin kaupunkikeskustan nk. kivijalkakaupoksi.

Radan itäpuoli eli Koskipuhdon alue on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C-2; merkintä mahdollistaa myös vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle. Ylivieskan kaupungilta saatujen tietojen mukaan Koskipuhdossa on liikerakentamisen mahdollistavissa kortteleissa asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä noin 43 000 k-m², josta on toteutunut noin 33 000 k-m². Toteutunutta erikoistavarakaupan rakennusoikeutta on noin 11 900 k-m² ja rakentumatonta noin 7 000 k-m².

Näihin kokonaislaskelmiin sisältyvät myös auto-, kone- ja varaosakauppa sekä ravintolatilat, jotka eivät sisälly edellä esitettyyn vähittäiskaupan laskennalliseen tilantarpeeseen Ylivieskassa. Toteutunutta autokaupan rakennusoikeutta on noin 12 900 k-m² ja rakentumatonta noin 2 500 k-m², toteutunutta konekaupan rakennusoikeutta noin 3 100 k-m² ja rakentumatonta noin 800 k-m² sekä toteutunutta varaosakaupan rakennusoikeutta noin 4 700 k-m². Lisäksi toteutunutta ravintolatilaa on noin 800 k-m².

Vireillä olevan asemakaavamuutoksen jälkeen asemakaavan mukaista käyttämätöntä rakennusoikeutta on arviolta yhteensä noin 40 000 k-m². Tästä noin 20 000 k-m² toteutunee erikoistavarakaupan tiloina, noin 7 000 k-m² tilaa vievän erikoistavarakaupan tiloina ja noin 3 000 k-m² sekoittuneena päivittäis- ja erikoistavarakaupan tiloina. Osa rakennusoikeudesta saattaa toteutua myös toimisto- tai asuintiloina. Myös alueella nykyisin oleva auto-, kone- ja varaosakauppa saattaa hiljalleen siirtyä Savarin alueelle, mikä mahdollistaa uusien erikoistavarakaupan toimijoiden sijoittumisen Koskipuhtoon.

Savarin alue Savontien (vt 27) eteläpuolella on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C-3, vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM), palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi (P-1) sekä tilaa vaativan erikoistavarakaupan ja teollisuuden alueeksi (TY-1); C-3 –merkintä mahdollistaa myös vähittäiskaupan suuryksikön ja tilaa vievän erikoistavarakaupan sijoittamisen alueelle. Ylivieskan kaupungilta saatujen tietojen mukaan Savarissa on liikerakentamiselle osoitetuissa kortteleissa asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä noin 187 000 k-m², josta on toteutunut noin 81 000 k-m². Toteutunutta vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM) rakennusoikeutta on noin 65 000 k-m² ja rakentumatonta noin 28 000 k-m². Vireillä olevan asemakaavamuutoksen jälkeen toteutunutta liiketilojen alueen (KL) rakennusoikeutta on noin 16 000 k-m² ja rakentumatonta noin 78 000 k-m².

Näihin kokonaislaskelmiin sisältyvät myös auto- ja varaosakauppa, jotka eivät sisälly edellä esitettyyn vähittäiskaupan laskennalliseen tilantarpeeseen Ylivieskassa. Toteutunutta autokaupan rakennusoikeutta on noin 8 200 k-m² ja rakentumatonta noin 17 400 k-m², toteutunutta erikoistavarakaupan tilaa on noin 6 100 k-m² ja rakentumatonta noin 18 800 k-m², toteutunutta elintarvikekaupan tilaa on noin 700 k-m² ja rakentumatonta noin 1 000 k-m² sekä toteutunutta toimistotilaa on noin 400 k-m² ja rakentumatonta noin 600 k-m². Vielä täysin rakentumattomilla liiketilojen alueilla (KL) on käyttämätöntä rakennusoikeutta yhteensä noin 8 800 k-m².

Vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla (KM) on toteutunutta erikoistavarakaupan tilaa yhteensä noin 40 000 k-m² ja rakentamatonta noin 17 000 k-m². Toteutunutta, sekoittunutta päivittäistavara- ja erikoistavarakaupan tilaa on yhteensä noin 25 000 k-m² ja rakentumatonta noin 11 000 k-m².

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on osoitettu uudet P-1 –alueet ensisijaisesti tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle Savarin alueen lounaisosaan, välittömästi keskustatoimintojen alueen C-3 kaakkoispuolelle sekä Savarin alueen kaakkoisosaan, välittömästi tilaa vaativan teknisen erikoistavarakaupan sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueiden (TY-1) länsipuolelle. Näille alueille voidaan laskennallisesti sijoittaa uutta erikoistavarakaupan tilaa noin 64 000 k-m², kun tehokkuuslukuna käytetään $e=0,4$.

Lisäksi Keskustan osayleiskaavassa 2030 on osoitettu Savarin alueen kaakkoisosaan alueet tilaa vaativalle tekniselle erikoistavarakaupalle sekä ympäristöhäi-

riöitä aiheuttamattomalle teollisuudelle (TY-1). Näille alueille voidaan laskennallisesti sijoittaa uutta erikoistavarakaupan tai teollisuuden tilaa noin 174 000 k-m², kun tehokkuuslukuna käytetään $e=0,25$.

Rakentumatonta kaupallista rakennusoikeutta on kaava-alueella laskennallisesti:

Toteutumaton päivittäistavarakaupan rakennusoikeutta on Savarin alueella 1 000 k-m². Lisäksi palvelujen, hallinnon ja kaupan alueille (P ja P/TY) saa sijoittaa alle 2 000 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän; Keskustan osayleiskaavassa 2030 on mahdollistettu päivittäistavarakaupan sijoittuminen yhteensä seitsemälle uudelle alueelle. Päivittäistavarakauppa saattaa sijoittua myös erikoistavarakaupan yhteyteen; rakentumatonta, sekoittunutta liiketilaa on Koskipuhdossa 3 000 k-m² ja Savarissa 8 800 k-m². Osa Koskipuhdon rakennusoikeudesta saattaa toteutua myös asuntoina. Laskennallinen lisäpinta-alan tarve päivittäistavarakaupan rakennusoikeudeksi Ylivieskassa vuonna 2030 on noin 5 500 k-m², joka voidaan sijoittaa tarpeen ja harkinnan mukaan Keskustan osayleiskaavassa 2030 mahdollistetuille alueille.

Toteutumaton tilaa vievää erikoistavarakaupan rakennusoikeutta on kaava-alueella yhteensä noin 71 000 k-m², josta Koskipuhdossa noin 7 000 k-m² ja Savarissa noin 64 000 k-m². Osa Koskipuhdon rakennusoikeudesta saattaa toteutua myös toimistotiloina. Laskennallinen lisäpinta-alan tarve tilaa vievän erikoistavarakaupan rakennusoikeudeksi Ylivieskassa vuonna 2030 on kuitenkin vain noin 35 000 k-m². Toisaalta Savarin alueella palvelujen, hallinnon ja kaupan alueet (P-1) on tarkoitettu vain ensisijaisesti tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueeksi, joten huomattavakin osa rakennusoikeudesta saattaa toteutua myös muun kaupan, hallinnon ja palvelujen tiloina.

Toteutumaton muun erikoistavarakaupan rakennusoikeutta on kaava-alueella yhteensä noin 45 800 k-m², josta noin 27 000 k-m² sijoittuu Koskipuhtoon ja noin 18 800 k-m² Savariin. Laskennallinen lisäpinta-alan tarve muun erikoistavarakaupan rakennusoikeudeksi Ylivieskassa vuonna 2030 on jopa noin 52 000 k-m². Muuta erikoistavarakauppaa on siis mahdollista sijoittaa runsaasti myös muille kaupallisen toiminnan mahdollistaville alueille.

Käytännössä kaikki Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet (KM) ovat joko jo rakentuneet tai rakentumassa, joten tilaa uusille toimijoille ei alueilla enää ole. Uudet vähittäiskaupan suuryksiköt voidaan tarvittaessa sijoittaa keskustatoimintojen alueille (C-1, C-2 ja C-3).

Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitetut alueet tilaa vaativalle tekniselle erikoistavarakaupalle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuudelle (TY-1) on tarkoitettu ensisijaisesti autokaupalle, joka ei sisälly edellä esitettyyn vähittäiskaupan laskennalliseen tilantarpeeseen Ylivieskassa. Alueet saattavat hyvinkin toteutua myös teollisuusalueina.

Yleiskaavassa on tarkoituksenmukaista osoittaa alueita kaupalliselle toiminnalle yli laskennallisen tarpeen. Ylimiöitys mahdollistaa kaupallisten alueiden joustavan käyttöön oton ja samalla sillä varaudutaan ennustettua suurempaan tilantarpeeseen. Toisaalta ylimitiöitys mahdollistaa kaupallisten alueiden rakentamisen tavoitevuotta 2030 pidemmällä ajanjaksolla. Uuden kaupallisen toiminnan sijoittamisessa tulee huomioida yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, yhtenäisen kaupallisen vyöhykkeen muodostaminen ydinkeskustan ja Savarin välille sekä kaupallisen toiminnan sijoittaminen niille luontaisesti soveltuville alueille. Kaupallisen rakenteen eheyttämisen ohella tulee huomioida Savarin alueen kasvumahdollisuudet sekä kaupan rakenteen monipuolisuus. Kaupalliselle toiminnalle osoitetuilla alueilla on huomioitava myös jo olevien toimijoiden laajentamismahdollisuudet paikallaan; aluksi saatetaan toteuttaa vain osa kokonaisrakennusoikeudesta ja tarkoituksena on laajentaa toimintaa samalla paikalla myös-

hemmin. Tämän vuoksi nykyistä käyttämätöntä rakennusoikeutta ei ole kokonaisuudessaan mahdollista ottaa uusien toimijoiden käyttöön.

Kaupan alan monipuoliset toimintaedellytykset on varmistettu erilaisin kaava-merkinnöin ja –määräyksin Keskustan osayleiskaavassa 2030.

4.5 SOSIAALISET JA KULTTUURIVAIKUTUKSET

Väestörakenteen ja asumistottumusten muutokset edellyttävät nykyistä monipuolisempaa asuntotyyppijakaamaa. Tiivis-matala –tyyppisellä uudisrakentamisella mahdollistetaan sosiaalisesti rikkaammat asuinalueet kuin nykyisillä homogeenisilla asuinalueilla. Monipuolisella asuntoalue- ja asuntotyyppivalikoidella vastataan erityyppisten ja muuttuvien asumistottumusten tarpeisiin.

Tiivis kaupunkiympäristö mahdollistaa miljöön rikkaalle sosiaaliselle kanssakäymiselle sekä uusia kanssakäymisen muotoja. Kevyen liikenteen reitistöjen jatkuvuuden edistäminen lisää palvelujen ja luonnon saavutettavuutta. Asiointimatkojen lyhentyminen parantaa palvelujen saatavuutta ja siten myös niiden käyttöä.

Muita pyöräilyn ja muun kevyen liikenteen kehittämisen suotuisia vaikutuksia ovat arkiliikunnan lisääntyminen työ- ja asiointimatkoilla, siitä seuraavat myönteiset terveysvaikutukset, arjen elävöityminen ja kaupunkilaisten hyvinvoinnin lisääntyminen.

Rantojen hyödyntäminen kevyen liikenteen väylinä ja muina ulkoiluun ja virkistykseen soveltuvina reitteinä lisää pyöräilyn houkuttavuutta kaupungin sisäisessä liikenteessä. Rantareitit tuovat lisäarvoa asiointi- ja työmatkoille. Liikkuminen jokiympäristössä on arkea elävöittävää, mikä lisää kaupunkilaisten hyvinvointia ja sitoutumista paikkakuntaan.

Kaavalla edistetään kulttuuriarvojen säilymistä ja parannetaan siten alueen historian tuntemusta ja asukkaiden sitoutumista asuinkuntaansa.

Aluekeskusaseman vahvistumisella voi olla myös haitallisia vaikutuksia. Mikäli palvelujen lisääntyminen Ylivieskassa merkitsee naapurikuntien palvelujen heikkenemistä, huonontuvat silloin naapurikuntien asukkaiden elinolot ja palvelujen saavutettavuus merkittävästi. Mikäli seudullinen palvelurakenne sen sijaan pysyy riittävän hajautettuna, tuo palvelujen lisääntyminen Ylivieskassa alueellista lisäarvoa.

4.6 TERVEYDELLISET VAIKUTUKSET

Kevyen liikenteen sekä virkistysalueverkoston ja –reittien käytön ja toteutuksen edistämisellä on myönteisiä terveysvaikutuksia. Ne lisäävät arkiliikunnan houkuttavuutta ja vapaa-ajan virkistysmahdollisuuksia. Autottomuuden edistäminen parantaa kaupunkilaisten terveyttä paitsi suoraan liikunnallisempien liikennemuotojen lisääntyessä myös liikenteen haittojen vähentyessä.

Melu- ja värinähaittojen huomioon ottaminen edistää näiden haittojen vähentämistä. Terveysriskien huomioon ottaminen edistää näiden riskien poistamista.

4.7 OIKEUSVAIKUTUKSET

4.7.1 Yleiskaava korvaa alueen vanhan yleiskaavan

Oikeusvaikutteinen Keskustan osayleiskaava 2030 tulee korvaamaan alueella voimassa olevan oikeusvaikutuksettoman Ylivieskan keskustan osayleiskaavan 2015 (KV 29.8.2000 § 75) sekä Ojakylä-Savela osayleiskaavan (KV 23.3.1987) niiltä osin, kun ne koskevat suunnittelualuetta. Tämä muuttaa yleiskaavan luonteen vahvemmaksi, mikä mahdollistaa kaavalle asetettujen tavoitteiden paremman edistämisen.

4.7.2 *Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuttamista*

Keskustan osayleiskaavalla 2030 tullaan hyväksymisen jälkeen ohjaamaan asemakaavojen laatimista ja muuttamista. Yleiskaavalla ei siten ohjata rakentamista suoraan. Asemakaava-alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa asemakaavaa.

4.7.3 *Asemakaavojen laatimistarve*

Keskustan osayleiskaavan 2030 hyväksymisestä seuraa paikoin asemakaavan laatimis- ja muutostarvetta, koska voimassa olevien asemakaavojen voidaan katsoa olevan joiltain osin vanhentuneita. Tämä koskee erityisesti maankäyttömuotoja, säilytettäviä arvoja, liikenneyhteyksiä ja virkistyspalveluita.

4.7.4 *Rakentamisrajoitus sekä lunastus- ja korvausvelvollisuus*

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on annettu Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 43 § 2 momentin mukainen kaavamääräys, jonka mukaan:

Yleiskaava-alueella ei saa rakentaa siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista.

Tämän rakentamisrajoituksen perusteella kaupungille syntyy MRL:n mukaisesti lunastusoikeus ja toisaalta myös lunastus- ja korvausvelvollisuus MRL 101 §:n mukaisesti:

”Jos maa asemakaavassa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitettun määräyksen nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Lunastus- tai korvausvelvollisuus ei koske 75 §:ssä tarkoitettua yhteiskäyttöaluetta, 91 §:ssä tarkoitettua aluetta, 93 §:ssä tarkoitettua yleisen tien tiealuetta eikä 94 §:ssä tarkoitettua katualuetta. Tässä momentissa tarkoitettu lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.

Kun 1 momentin nojalla vaaditaan lunastettavaksi vain osa omistajalle kuuluvasta, yleiskaavaan tai asemakaavaan otetusta yhtenäisestä alueesta, kunnalla tai valtiolla on oikeus lunastaa koko alue.”

4.7.5 *Lunastuslupaan perustuva maan lunastaminen*

MRL 99 §:n mukaisesti kaupunki voi pyytää ympäristöministeriötä lupaa alueiden lunastamiseen yleiseen tarpeeseen tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

”Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

...

Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta.”

4.7.6 *Metsälain soveltaminen*

Keskustan osayleiskaavassa 2030 on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on ulkoilun ohjaustarvetta (MU) sekä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

MU-alueilla metsälain 6 §:n edellyttämä metsänhoito reittien läheisyydessä tulee voimaan vasta kun alueen reitit on suunniteltu. Reittejä saattaa olla tarpeen

suunnitella myös muille kuin MU-alueille, jolloin sovelletaan samoin metsälain 6 §:ää.

MY-alueita tulee käsitellä metsälain 6 §:n tarkoittamana maiseman kannalta erityisenä kohteena.

Metsän moninaiskäyttö, luonnon monimuotoisuus ja uhanalaisten lajien suojelu turvataan metsälain 6 §:llä ja luonnonsuojelulain 49 §:llä. Kaavakartalla on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueita. Niiden lisäksi luontoarvojen säilyminen myös muilla alueilla on metsälain 6 §:n ja luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisesti turvattava.

4.7.7 *Maa-ainelain soveltaminen*

Maa-ainesten otto on kielletty maisemallisesti arvokkailla maatalousalueilla (MA-1) ja maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä suojelualueilla ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeillä alueilla maa-ainelain 3 §:n perusteella. Näillä alueilla maa-ainesten otto aiheuttaisi ainakin kauniin maisemakuvan turmeltumista ja/tai luonnon merkittävien kauneusarvojen ja erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista.

Kunnalle syntyy maa-ainelain 8 §:n mukaan lunastusvelvollisuus, jos lupa aineiden ottamiseen on lainvoimaisesti evätty eikä maanomistaja voi käyttää maataan maa- ja metsätalouteen, rakentamiseen tai muuhun vastaavaan kohtuullista hyötyä tuottavaan tarkoitukseen, ja jos omistaja lunastusta vaatii. Lunastamisessa noudatetaan tällöin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/77).

4.7.8 *Yleiskaavan hyväksyminen ja valitusoikeus*

Keskustan osayleiskaavan 2030 hyväksyy Ylivieskan kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen.

4.8 VAIKUTUKSET MUUHUN SUUNNITTELUUN JA TOIMINTAAN

4.8.1 *Ohjaustarkkuus ja asemakaavoitus*

Yleiskaava on nimensä mukaisesti yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Kaavatason luonteesta johtuen sen aluerajaukset ja linjaukset ovat aina jossain määrin ohjeellisia, koska tarkat rajaukset ja linjaukset selvitetään vasta asemakaavatasolla tai muussa tarkemmassa suunnittelussa. Siten yleiskaavan merkintärajoja ja linjauksia ei tule lukea liian kirjaimellisesti. Yleiskaavalla ohjataan asemakaavojen laatimista ja muuttamista, jolloin asemakaavaa laadittaessa tarkennetaan yleiskaavassa esitettyä maankäyttöä ja sovelletaan sen asettamia määräyksiä ja suosituksia.

Maankäyttömerkinnät kuvaavat aina kunkin alueen pääkäyttötarkoitusta. Jokaisella alueella voi kuitenkin sijaita myös monia muita toimintoja. Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan aina tarpeen mukaan, mitkä toiminnot kunkin alueen pääkäyttötarkoituksen yhteyteen sopivat. Myös näiltä osin yleiskaava on siten tarkoituksellisen yleispiirteinen.

4.8.2 *Kaupunkikuvallinen laatu*

Keskustatoimintojen alueelle on annettu kaavamääräykset, joiden mukaisesti alueille tulee kullekin laatia omat yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet hyvän kaupunkikuvan kehittämiseksi ja luomiseksi. Lisäksi näiden alueiden maankäyttömerkinnöissä on annettu erityisesti kutakin aluetta koskevia erityisiä kaavamääräyksiä ja suunnittelusuosituksia juuri kyseisen alueen kaupunkikuvan kannalta keskeisten osa-alueiden huomioimiseksi. Periaatteet voidaan kytkeä osaksi kunkin alueen asemakaavaa.

4.8.3 *Koskipuhdon länsiosat ja Savari*

Koskipuhdon länsiosia on määrätietoisesti muutettava keskusta- ja asuinalueeksi. Tämä edellyttää toimia maanhankinnassa, sopimuksia alueella toimivien yritysten kanssa, panostusta kevyen liikenteen alikulun toteuttamiseksi, kaupunkimaisten pientaloasuntojen suunnittelemiseksi alueelle, kaupunkikuvalliseen laatuun panostamista sekä resurssien tarkkaa kohdentamista.

Erityisesti tulee panostaa keskusta-alueiden yhteyksien parantamiseen Seinäjoki-Oulu –radan ali. Tällä mahdollistetaan keskustan saavutettavuus sekä sen laajentaminen radan itäpuolelle.

Koskipuhdon länsiosien muutosta edistämään on suositeltavaa perustaa kokonaisvaltainen kehittämisprojekti. Tätä tukemaan on Keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu kehittämisalue. Alue kattaa sekä Koskipuhdon länsiosat että nykyisen kantakeskustan ja tarvittaessa projekti voi käsittää koko tuon alueen. Projektin tulisi sisältää ainakin seuraavat osa-alueet:

- maanhankinta ja/tai sopimusjärjestelmä
- rahoituksen järjestäminen
- markkinointi
- alaprojektien ja suunnittelun koordinointi
- selvitykset
- rakennuttaminen

4.8.4 *Kantakeskustan kehittäminen*

Kaavamääräyksillä ja suunnittelusuosituksilla ohjataan vanhan kantakeskustan kehittämistä viihtyisäksi ja eläväksi kaupunkiympäristöksi. Kaavalla ohjataan mm. kaupunkitilojen suunnittelua, kävely-ympäristön parantamista, henkilöliikenteen terminaalialueen vahvistamista, liikenteellisten yhteyksien kehittämistä, torin suunnittelua, paikoitusta, liikerakentamista ja rakennetun ympäristön arvojen hyödyntämistä. Näihin tulee kiinnittää huomiota tarkemmassa suunnittelussa.

4.8.5 *Liikennejärjestelmä*

Liikennejärjestelmää tulee kehittää kokonaisuutena. Erityisesti tulee kuitenkin edistää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen asemaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

Kaavaratkaisuilla voidaan enintään tukea joukkoliikenteen aseman parantamistoimia. Joukkoliikenteen käytön huomattavaan edistämiseen vaikutetaan kuitenkin eniten muilla kuin kaavaratkaisuilla. Siten sen edistämiseksi tulee tehdä myös muita tarvittavia toimia, mikä edellyttää seudullisen yhteistyön tiivistämistä.

Kevyen liikenteen verkon jatkuvuuden parantamiseen tulee panostaa voimakkaasti. Puutteellisen kevyen liikenteen verkoston täydentämiseksi on tarpeen laatia toteuttamisohjelma, jolla sen toteuttaminen suunnitellaan ja vaiheistetaan.

4.8.6 *Seudullinen yhteistyö*

Seudullista yhteistyötä tulee lisätä, jotta ilmastonmuutoksen haasteeseen pystytään vastaamaan tarvittavalla tehokkuudella. Tämä edellyttää seudullista maankäytön suunnittelua ja ohjausta hajarakentamisen ehkäisemiseksi sekä alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi.

Oulun eteläisen verkostokaupungin alueelle on tarpeen laatia oma ilmastostrategia, jolla vastataan kasvihuonepäästöjen vähentämistarpeisiin ja edistetään ilmastonmuutokseen sopeutumista.

Myös joukkoliikenne- ja virkistyspalveluja tulee tarkastella seudullisesti.

Verkostokaupungin ja seutukunnan alueelle tarvitaan myös kattava kaupallinen selvitys. Tällä olisi mahdollista paremmin ohjata ja arvioida kaupan sijoittumistarpeita ja arvioida vaikutuksia.

4.8.7 *Kulttuuriympäristöohjelma*

Keskusta-alueille on tarpeen laatia kulttuuriympäristöohjelma. Kaikki tieto kootusti yksissä kansissa parantaa tiedon saatavuutta ja siten myös arvojen säilymistä.

4.8.8 *Kaukolämpöverkko*

Kaukolämpöverkon hyödyntämistä on syytä edistää erillisillä päätöksillä. Toiminta-alueen laajentamisen ja verkostoon liittymisen edellytyksiä tulee muuttaa sitovammiksi ja/tai houkuttavammiksi, jotta verkoston käyttöastetta pystyttäisiin nostamaan huomattavasti nykyisestä. Tätä edistetään Keskustan osayleiskaavan 2030 kaavamääräysten avulla.

4.8.9 *Maanhankinta*

Lainsäädäntö antaa kaupungille mahdollisuuden hyödyntää maanhankinnassaan maakauppoja, kehittämissopimuksia korvauksineen tai maan lunastusta. Lunastusta voisi olla edullista käyttää esimerkiksi Koskipuhdon länsiosissa, jossa muutosprosessin edistäminen edellyttää sekä ripeitä että voimakkaita toimia ja samanaikaista kokonaisuuden hallintaa.

4.8.10 *Toteuttamisohjelma*

Keskustan osayleiskaavan 2030 hyväksymisen yhteydessä tai pian sen jälkeen on tarpeen laatia kaavan toteuttamisohjelma. Siinä on suositeltavaa käsitellä kaikkia niitä osa-alueita, joita kaavassa käsitellään eli mm. asumista, palveluja, liikenneverkkoa, virkistysalueita ja reittejä.

Ensisijaista on keskittyä keskustan ja sen lähiympäristön muutoksen ohjaamiseen. Vanhan teollisuusalueen muuttaminen keskusta- ja asuinkäyttöön on mitattava projekti, joka tulee saattaa käyntiin mahdollisimman pian. Koskipuhdon muutos ja uudisrakentaminen on luontevaa aloittaa aivan keskustan läheisyydestä. Tämä edellyttää hyvän kevyen liikenteen alikulun järjestämistä uuden asuinalueen ja kaupallisen keskustan välille. Paras paikka yhdyskuntarakenteen kannalta on rautatieaseman ympäristö, jolloin se parhaiten parantaa myös rautatieliikenteen saavutettavuutta.

Muiden asuinalueiden toteuttamisjärjestys on edullista ajoittaa niitä palvelevien koulujen kapasiteetti ja mahdolliset laajennustarpeet huomioiden. Muutoinkin palvelujen riittävyyttä on edullista käyttää toteuttamisjärjestyksen suunnittelussa.

5 LIITTEET

YLEISKAAVAKARTTA JA YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

LIITEKARTAT

- 1 Maanomistus ja rakentamattomat asunnot
- 2 Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet, uudet asuinalueet ja liikenneverkko
- 3 Nykyiset ja uudet palvelu- ja työpaikka-alueet
- 4 Nykyiset palvelut
- 5 Maantiet, pääkadut, kokoojakadut ja rataverkko
- 6 Pyörätieverkon pääväylät
- 7 Rakennetun ympäristön arvot
- 8 Maiseman ja luonnonympäristön arvot
- 9 Muinaismuistot
- 10 Ulkoilu ja virkistys
- 11 Vesihuoltoverkostot ja jätehuolto
- 12 Sähkö- ja kaukolämpöverkot
- 13 Ympäristön häiriötekijät ja rajoitukset

LAADITUT SELVITYKSET

- 1 Väliraportti *Tavoitteet*
- 2 Väliraportti *Rakennemallit*
- 3 Selvitys *Arvokkaat alueet*
- 4 Selvitys *Kaupunkikuvaselvitys*
- 5 Luontoselvitys *Ylivieskan kulttuurimaisema-alueen ja kaupungin lähiympäristön luontoselvitys, Linnusto-, kasvillisuus- ja luontotyypit 2007*
- 6 Rakennusinventointi *Ylivieskan keskustaajaman rakennusperinnön täydennyskohteet keskustan oyk:n alueella 2008*
- 7 Muinaisjäännösinventointi *Arkeologinen inventointi 2008*
- 8 Kaupallinen selvitys *Savarin alueen laajentumisen asemakaavamuutos, lausunto kaupallisista vaikutuksista 2009*
- 9 Kaupallinen selvitys *Ylivieskan kaupan rakenne, vähittäiskaupan sijoittumisen lähtökohdat ja muutoksen suunta 2009*
- 10 Liito-oravaselvitys *Liito-oravan esiintyminen Ylivieskan keskustan osayleiskaava 2030:n alueella sekä sen lähiympäristössä 2009*
- 11 Rakennettavuus selvitys
- 12 Kouluverkkoselvitys *Kouluverkko työryhmä raportti 2009*
- 13 Liikenneselvitys *Vt 27 kehittämisselvitys, Ouluntie – Pakkitie 2010*



YLIVIESKAN KAUPUNKI

FCG Finnish Consulting Group Oy

Oulu

0164-C8812